

GRAND MARE (01033)

Aménagement du quartier de Grand Mare

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisé au 31/12/2008

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| SOMMAIRE..... | 2 |
| PRESENTATION DE L'OPERATION | 4 |
| 1.1 OBJECTIFS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT | 4 |
| 1.2 PROGRAMME | 5 |
| 1.3 CADRE JURIDIQUE..... | 7 |
| 1.4 INTERVENANTS | 10 |
| 1.5 LES HYPOTHESES FISCALES DU BILAN | 12 |
| ELEMENTS FINANCIERS | 14 |
| 2.1 LE BILAN GLOBAL | 14 |
| 2.2 L'EFFORT BRUT 2007 - 2008 EN EUROS TTC | 15 |
| 2.4 L'ACTIVITE 2008 EN K€ TTC..... | 19 |
| 2.5 TRESORERIE ET FINANCEMENT | 20 |
| 2.6 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES..... | 21 |
| 2.7 PARTICIPATION ET FISCALITE | 21 |
| NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS | 22 |
| 3.1 L'ACTIVITE DE 2003 A 2007 | 22 |
| 3.2 L'ACTIVITE 2008 | 25 |
| 3.3 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2009)..... | 26 |
| ANNEXES | 28 |
| AMENAGEMENT | 48 |
| IMMEUBLES D'ENTREPRISES | 62 |
| PARKING | 72 |
| CENTRE COMMERCIAL | 80 |
| LES TROIS PLOTS | 99 |
| PLOT 4 | 106 |
| PLOTS 5 ET 6 | 115 |

| | |
|--|------------------------------------|
| ANNEXES : | 124 |
| ○ Projet d'avenant n°7 à la CPA..... | Erreur ! Signet non défini. |
| ○ Plot 4 : simulation exploitation dans le cadre de la CPA..... | 124 |
| ○ Trois plots : simulation exploitation plot Sud par un investisseur | 124 |
| ○ Trois plots : simulation exploitation du plot Sud dans la CPA | 124 |
| ○ Opération consolidée : synthèse | 124 |
| ○ Aménagement : Bilan de synthèse et bilan détaillé | 124 |
| ○ Immeuble d'entreprises : Bilan de synthèse et bilan détaillé..... | 124 |
| ○ Parking : Bilan de synthèse et bilan détaillé..... | 124 |
| ○ Centre commercial : Bilan de synthèse et bilan détaillé | 124 |
| ○ Trois plots : Bilan de synthèse et bilan détaillé..... | 124 |
| ○ Plot 4 : Bilan de synthèse et bilan détaillé..... | 124 |
| ○ Plots 5 et 6 : Bilan de synthèse et bilan détaillé..... | 124 |

PRESENTATION DE L'OPERATION

Organisation du Cracl 2008

L'opération de la Grand Mare est une opération d'envergure, complexe, qui se décline en, à la date d'établissement du CRACL 2008 une opération d'aménagement et en 6 sous opérations immobilières (cf. programme page suivante).

Le Cracl 2008 tient compte de cette complexité ; il est organisé comme suit :

- Un rapport principal qui fera la synthèse, toutes opérations confondues, de l'évolution de l'intervention
- Des annexes qui développeront, opération par opération, un bilan financier détaillé avec la présentation des écarts et des illustrations des aménagements prévus ou réalisés

I.1 OBJECTIFS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

L'opération de restructuration de la Grand Mare **s'inscrit** dans un contexte et des objectifs généraux définis par **le Grand Projet de Ville** de Rouen qui sont, pour ce site particulier :

- **Donner la priorité à l'habitat** en accompagnant les opérations de réhabilitation et de résidentialisation
- **Retrouver une logique d'aménagement cohérente à court terme**
- **Relancer la dynamique de développement du quartier** : accueil d'activités que ce soit sous forme de bureaux, d'ateliers ...
- **Associer les habitants et les acteurs locaux au devenir du quartier**

La liaison de la Grand Mare au reste de la Ville est acquise par la réalisation d'un transport en commun performant : le transport Est-Ouest Rouennais réalisé par la Communauté d'Agglomération de Rouen.

Quelques chiffres :

- ⇒ Surface de l'opération : 23 hectares
- ⇒ Surface de terrain cessible globale : 22 664 m²
- ⇒ Surface de terrain cessible pour du logement : 4 975 m²

- 8 000 m² de shon soit 80 logements – (lots F1 et F2 transformés en réserve foncière)

⇒ Surface cessible autre :

- 17 689 m² de terrain pour 4 487 m² de shon de bureaux (non prise en compte des plots 4 – 5 - 6 dans l'attente d'une décision définitive)

I.2 PROGRAMME

L'opération de la Grand Mare est une **opération complexe qui prend en compte**, à la date d'établissement du CRACL 2008, les nouvelles orientations de la municipalité qui se traduisent par :

- **Une opération d'aménagement** qui assure, définit et coordonne les interventions au titre de la convention publique d'aménagement
- **3 sous opérations immobilières** d'activité économique, qui s'achèvent :
 - « L'Hôtel d'entreprises » : reconversion d'un immeuble de la Poste en immeuble d'activités,
 - « le Centre Commercial » : restructuration du centre existant,
 - « Les Plots Malraux » : réalisation d'une opération immobilière d'activité économique,
- **Une interrogation sur le devenir de 2 sous-opérations immobilières**, d'une part le « plot 4 » et d'autre part les « plots 5 et 6 ».
- **La restructuration d'un équipement** :
 - La restructuration et le désamiantage d'un parking souterrain de presque 474 places

L'opération concerne **23 ha, 1239 logements existants et 1 362 à terme**, tous en habitat collectif dont **80% de logements locatifs sociaux** pour une population de 3 500 habitants environ sur un total de 4 800 pour l'ensemble du quartier en 1999 (précédent RGP).

Deux immeubles de logements sociaux ont été démolis :

- La barre César Franck en 2004 (60 logements + commerces)
- La tour Falstaff en avril 2007 (60 logements)

Aucune autre démolition n'est envisagée à la date d'élaboration du Cracl (avril 2009)

Le périmètre accueille aussi :

- Un équipement socioculturel : le centre Malraux,
- Un centre social,
- Une bibliothèque,
- Un Centre Médico social,
- Une surface alimentaire : le Mutant,
- Une église catholique,
- Une église évangélique,
- Le service des eaux de la Communauté d'agglomération,
- Deux collèges,
- Une école maternelle
- Une école primaire

I.3 CADRE JURIDIQUE

Contrats entre la collectivité et la SEM

La Convention publique d'aménagement de la Grand Mare a été **signée le 20 février 2003**, transmise en Préfecture le 21 février 2003 et notifiée le même jour à Rouen Seine Aménagement. Elle a fait l'objet de six avenants :

Convention Publique d'Aménagement

- date délibération co-contractant : 27/09/2002
- date visa contrôle Légalité : 21/02/2003
- date notification : 21/02/2003
- date échéance convention : 21/02/2013

Avenant n°1,

- objet principal : Programmation et mission de l'aménageur – Prolongation de la convention jusqu'au 21/02/2020 – Financement de l'opération
- date délibération concédant : 14/05/2004
- signature : 08/06/2004
- date visa contrôle Légalité : 07/07/2004
- date notification : 12/07/2004
- date échéance convention : 12/07/2020

Avenant n°2,

- objet principal : Modification du programme d'aménagement – Facturation des ouvrages – Participation de la Ville
- date délibération concédant : 11/07/2005
- signature : 27/07/2005
- date visa contrôle Légalité : 09/09/2005
- date notification : 15/09/2005

Avenant n°3,

- objet principal : Modification du programme – Modification du bilan – Participation de la Ville
- date délibération concédant : 04/11/2005
- signature : 10/11/2005
- date visa contrôle Légalité : 24/11/2005
- date notification : 29/11/2005

Avenant n°4,

- objet principal : Modalités de versement de la rémunération proportionnelle des opérations immobilières
- date délibération concédant : 10/11/2006
- signature : 21/11/2006
- date visa contrôle Légalité : 20/12/2006
- date notification : 28/12/2006

Avenant n°5,

- objet principal : Modification de programme des espaces publics – Révision des modalités de remise d’ouvrage – Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 12 juillet 2007
- date visa contrôle Légalité : 17 juillet 2007
- date signature avenant : 20 septembre 2007
- date transmission Préfecture : 21 septembre 2007
- date notification : 28 septembre 2007

Avenant n°6,

- objet principal : Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 24 octobre 2008
- date visa contrôle Légalité : 28 octobre 2008
- date signature avenant : 17 décembre 2008
- Date notification :
- Date transmission Préfecture : 18 décembre 2008

Un tableau des délibérations du Conseil Municipal est en annexe du Cracl

Procédures

L'intervention sur la Grand Mare ne fait pas, à ce jour, l'objet de procédure administrative opérationnelle de type ZAC ou lotissement.

Cependant il a été ou sera nécessaire de mettre en œuvre les **procédures suivantes** :

- ⇒ Une étude d'impact :
 - Enquête publique de type Loi Bouchardeau du 28 août 2006 au 29 septembre 2006
 - DCM du 9 février 2007 déclarant d'intérêt général le projet d'aménagement de Grand Mare

- ⇒ Une procédure Loi sur l'eau (autorisation) :
 - Arrêté préfectoral d'autorisation du 12 avril 2007

- ⇒ Une procédure de type **CDEC** :
 - Autorisation obtenue le 10 mai 2007

- ⇒ Procédure d'expropriation au titre du centre commercial : cf. paragraphe « Maîtrise foncière » ci-dessous

- ⇒ Une procédure de **lotissement** : déclaration préalable non encore engagée (lots F1 et F2)

Maîtrise foncière – pour le Centre Commercial uniquement

- DUP date : arrêté de DUP le 6 juin 2007 publié le 23 et 24 juin
- Délégation du droit de préemption urbain : sans objet
- Arrêté de cessibilité : arrêté du 30 octobre 2007
- Ordonnance d'expropriation (transfert) : 29 février 2008
- Ordonnance fixant l'indemnité : jugement du 5 mai 2008
- Traité d'adhésion : signé le 9 janvier 2009

I.4 INTERVENANTS

| | |
|----------------------------|--|
| ⇒ Urbaniste Projet urbain: | Monsieur Nicolas MICHELIN 9, cour des Petites Ecuries 75010 PARIS |
| ⇒ Maîtres d'œuvre : | |
| Aménagement : | Madame Florence SYLVOS 9 Passage de Crimée 75019 Paris |
| Parking : | ARGENIUM Monsieur CERF 22, rue Berbier du Mets 75013 Paris |
| Centre commercial : | ACAU – <i>Maîtrise d'œuvre Coccinelle</i> 39bis, rue du Bac 76000 Rouen |
| | BASALT ARCHITECTURE – <i>Maîtrise d'œuvre autres bâtiments</i> 2bis rue Henri Coudert 95580 MARGENCY |
| Immeuble d'entreprises | C.B.A. Architecture 14 rue du Pré de la Bataille 76000 ROUEN |
| 3 Plots | Agence BECKMANN – N'THEPE 5, rue d'Hauteville 75010 PARIS |
| Plot 4 | Monsieur Nicolas MICHELIN 9, cour des Petites Ecuries 75010 PARIS |

- Plots 5 et 6 : Madame FRICOUT-CASSIGNOL
10 rue St Nicolas
75012 PARIS
- ⇒ Géomètre : Cabinet POILEUX 4, rue Couture BP 1022 76171 ROUEN cedex
- ⇒ BET : SANS OBJET
- ⇒ Notaire : MAITRE DALION 22, rue Saint Lô BP 226 76003 Rouen Cedex 2
- ⇒ Commercialisateur : VILLE de Rouen POUR LES BUREAUX DE LA ZONE FRANCHE URBAINE
Agence Alan BEKER pour l'immeuble d'entreprises
Atis Real
- ⇒ Responsable d'opération : Charlotte MASSET, Rouen Seine Aménagement
- ⇒ Assistante : Céline LEMESRE, Rouen Seine Aménagement

I.5 LES HYPOTHESES FISCALES DU BILAN

La CPA Grand Mare a bénéficié d'un accompagnement fiscal de décembre 2005 (« Analyse et préconisations fiscales relatives à l'opération de la Grand Mare – Pôle service Scet – 21 décembre 2005 ») à 2008 dont il ressort pour chacune des opérations les conclusions suivantes : (accord écrit obtenu des services fiscaux) :

Aménagement :

Travaux avec récupération de la TVA,

Ouvrages cédés à la Ville en TVA,

Toutes les subventions reçues peuvent être détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est divisée en plusieurs volumes (avenant n°5) :

- une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,
- une participation d'équilibre taxée,
- une participation complément de prix assujettie à la TVA (si nécessaire en cas d'intervention de la Foncière sur Grand Mare)

Immeuble d'entreprises

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement, mais exonérée au titre de l'article 1042 du CGI.

Vente en TVA sur marge à la charge de l'acquéreur,

Travaux avec récupération de la TVA,

Loyer en TVA pendant et après travaux,

Les subventions reçues (Anru) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

Plot 4 si cession de l'ouvrage confirmée

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement (immeuble de + de 5 ans) mais exonération au titre de l'article 1042 du CGI,

Travaux avec récupération de la TVA,

L'immeuble fera l'objet d'une cession à un investisseur ou à des investisseurs utilisateurs,

La TVA appliquée à la cession sera de la TVA sur marge car l'opération est assimilée à une opération de rénovation,

Les subventions reçues (Anru) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

Les plots 5 et 6 si cession de l'ouvrage confirmée

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement mais exonération au titre de l'article 1042 du CGI,

Travaux avec récupération de la TVA,

Les Plots 5 et 6 seront vendus à la Ville de Rouen (vente de droit commun), La TVA appliquée à la cession sera la TVA immobilière à 19,6% car l'opération est assimilée à une opération de reconstruction, (à confirmer) ; dans le cas contraire, une TVA sur marge est à prévoir (hypothèse du Cracl)

Les subventions reçues (Anru) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

Centre commercial

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement, mais exonérée au titre de l'article 1042 du CGI.

Loyer en TVA avant et après travaux,

Travaux avec récupération de la TVA,

Le centre commercial sera vendu en Vefa à l'Epareca, la TVA appliquée à la cession sera une TVA sur marge ou une TVA immobilière en fonction de l'avis des services fiscaux,

Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

Plots Malraux

Opération de construction prévue à l'origine pour 3 plots, ramenée à 2 en 2006.

Travaux avec récupération de la TVA,

Le plot Nord sera vendu à la Ville en TVA au prix de revient pour installation d'une cyber base,

Le plot Sud sera cédé à des investisseurs en TVA

Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale, affectée au plot sud uniquement, est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

Le parking

Travaux avec récupération de la TVA,

Les travaux sont cédés en TVA à la Ville,

Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA

ELEMENTS FINANCIERS

2.1 LE BILAN GLOBAL

Avant de comparer les bilans financiers des Cracl 2007 et 2008, il convient de rappeler que le **Cracl 2008 est un « Cracl d'attente »**. En effet la décision ministérielle d'engager le **classement des plots 4, 5 et 6 au titre des Monuments Historiques** (courrier du 6 février 2009) ne permet pas, aujourd'hui, de savoir quelle sera leur affectation future. L'hypothèse financière prise dans le Cracl 2008 est donc une hypothèse d'attente correspondant à une gestion au fil de l'eau. Cette hypothèse évoluera nécessairement dans les mois ou années qui viennent.

Ceci étant précisé, **le bilan global évolue à la hausse de 2 240 989 euros TTC en dépenses soit une augmentation de 4,86%**.

Le tableau ci-dessous fait apparaître l'évolution du coût global de l'opération entre le Cracl au 31.12.2007 et le Cracl au 31.12.2008 établi en avril 2009. On constate que cette évolution est principalement due à :

- l'augmentation des frais financiers de 102 293 euros (frais financiers constatés et prévisionnels pour faire face au retard de versement des subventions Anru). **Attention, ces frais financier sont calculés sur une hypothèse artificielle de fin de concession d'aménagement au 31.12.2013.**
- Le centre commercial dont le coût prévisionnel augmente de 995 148 euros TTC – prise en compte de la consultation d'entreprises après actualisation et introduction d'une provision pour imprévus de 251 000 euros TTC
- L'immeuble d'entreprise dont le coût prévisionnel augmente de 490 180 euros TTC – prise en compte des travaux de mise aux normes handicapés, curage du bureau de Poste, isolation du restaurant, aménagement de la Grande salle du 1^{er} étage ...
- Les plots Malraux pour 193 148 € TTC générés par des mouvements en plus et en moins : 90 000 €TTC de provisions pour reprises diverses dont climatisation complémentaire, 218 000 € TTC de révisions de prix moins 135 000 € TTC supprimés du poste imprévus et divers ajustement
- Le parking pour 91 045 € TTC dont 68 000 € TTC de révisions de prix

| | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Ecart | Ecart % |
|---|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
| BILAN GLOBAL € TTC | 46 158 363 | 48 399 352 | 2 240 989 | 4,86% |
| Aménagement | 22 688 498 | 23 430 948 | 742 450 | 3,27% |
| Frais financiers prévisionnels de court terme | 1 43 287 | 245 580 | 102 293 | 71,39% |
| Parking | 5 060 590 | 5 151 635 | 91 045 | 1,80% |
| Centre Commercial | 7 307 668 | 8 302 816 | 995 148 | 13,62% |
| Trois Plots | 4 895 639 | 5 089 053 | 193 414 | 3,95% |
| Plot 4 | 1 343 494 | 1 004 977 | -338 517 | -25,20% |
| Plots 5 et 6 | 1 751 190 | 1 716 166 | -35 024 | -2,00% |
| Immeuble d'entreprises | 2 967 997 | 3 458 177 | 490 180 | 16,52% |

2.2 L'EFFORT BRUT 2007 - 2008 EN EUROS TTC

Trois remarques :

1. L'effort brut de la Ville est lu sur le bilan global en additionnant les lignes suivantes :
 - 10 : « Cession au Concédant »,
 - 2 : « Remboursement »,
 - 4 : « Participation »

Pour mémoire :

1. le poste « Cession concédant » correspond aux cessions d'ouvrage déduction faite des subventions reçues directement par Rouen Seine Aménagement
 2. le poste « Participation Collectivité » correspond à la participation d'équilibre de la Ville – elle n'est affectée à aucun ouvrage en particulier et vient équilibrer la différence entre les recettes et les dépenses
 3. le poste « Remboursement Collectivité » correspond aux cessions d'ouvrages pour lesquels la collectivité perçoit directement les subventions de tiers, en l'occurrence il s'agit de la deuxième tranche de la 1^{ère} phase du parking souterrain.
2. L'effort brut ne prend pas en compte les sommes reçues directement par la Ville au titre du FCTVA, les subventions Anru versées directement à la Ville (parking 1^{ère} phase Tr 2 et mission « Urbanisme ») ; il sera donc nécessaire d'avoir une approche complémentaire de l'effort de la Ville qui prenne en compte ces recettes externes au Cracl; **ce sera l'effort net de la Ville**
 3. L'effort de la ville (net ou brut) évolue en fonction de la variation des dépenses mais aussi des recettes. Sur Grand Mare, malgré l'augmentation des dépenses, **l'effort brut de la Ville diminue de 1 363 K€ par rapport au Cracl 2007 ;**

L'effort brut de la Ville au titre du Cracl 2008 est de 21 021 720 euros TTC contre 23 939 770 euros TTC en 2007 **soit une diminution de 2 918 050 euros.**

Par nature d'intervention, l'effort brut de la Ville est le suivant :

| | CRACL 2007 | Réalisé au 31 décembre 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | au-delà | TOTAL | Delta |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|---------|-------------------|-------------------|
| EFFORT GENERAL | 23 939 770 | 14 515 947 | 2 553 070 | 1 801 895 | 1 542 571 | -172 396 | 780 633 | | 21 021 720 | -2 918 050 |
| CESSION AU CONCEDANT | 8 704 300 | 1 098 570 | | 809 600 | | | | | 1 908 170 | -6 796 130 |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 13 281 049 | 11 599 392 | 2 550 000 | 992 295 | 1 542 571 | -172 396 | 780 633 | | 17 292 495 | 4 011 446 |
| REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | 1 954 421 | 1 817 985 | 3 070 | | | | | | 1 821 055 | -133 366 |

Si l'effort brut de la ville diminue malgré l'augmentation des dépenses, cela est dû à deux facteurs principaux :

- l'augmentation des subventions des Collectivités Territoriales reçues par l'opération (versement direct des subventions du Conseil Général, augmentation des subventions Région sur l'aménagement)
- l'augmentation prévisionnelle du montant des cessions de l'immeuble d'entreprises et du centre commercial

CPA GRAND MARE
Evolution des financements entre les Cracl 2007 - 2008

| | Delta cracl 2007 / cracl 2008 | Aménagement | Parking | Centre commercial | Plots Malraux | Plots 5 et 6 | Immeubles d'entreprises | Plot 4 |
|--------------------|-------------------------------------|------------------|----------|----------------------|-----------------|--------------|----------------------------|----------|
| CESSION TIERS | 1 247 197 | -108 899 | | 761 000 | -25 000 | 0 | 620 096 | 0 |
| SUBVENTIONS | 2 115 626 | 2 726 454 | 0 | -99 944 | -391 358 | 0 | -119 526 | 0 |
| Annu | -435 328 | 121 247 | 0 | -99 944 | -337 105 | 0 | -119 526 | 0 |
| Département | 1 304 918 | 1 304 918 | | | 0 | 0 | | |
| Région | 1 505 231 | 1 505 231 | | | | 0 | | |
| Feder | -259 195 | -204 942 | | | -54 253 | | | |
| Autre | 0 | 0 | | 0 | | | | |

Avertissement : l'estimation de l'évolution de l'effort financier de la Ville est provisoire dans l'attente d'une décision sur les plots 4 – 5 - 6. Dans le Cracl 2008, seule a été retenue une hypothèse d'attente dite au fil de l'eau qui ne prend en compte principalement que les charges de gestion.

Trois grandes autres hypothèses sont également possibles pour l'avenir des plots 4, 5-6

- Démolition des plots 4, 5-6
- Réhabilitation par la Ville pour de l'activité
- Vente en l'état (réhabilitation par un tiers pour des logements ou de l'activité)

Financièrement ces hypothèses ont des impacts financiers différents ; ils sont présentés dans les chapitres consacrés à ces opérations. On notera cependant que le choix de la démolition des plots ne génère une augmentation de l'effort financier de la Ville que de 85 k€ TTC par rapport à l'hypothèse de gestion au fil de l'eau du Cracl.

Comment diminuer l'effort financier

A ce jour les subventions comme les prix de cessions des ouvrages à des tiers ont été optimisés (sous réserve de commercialisation effective), seules les décisions à prendre sur les plots 4, 5 et 6 sont en mesure d'avoir un impact à la baisse sur l'effort financier de la Ville.

Une ébauche a été faite ci-après ; elle n'est qu'indicative et nécessitera d'être approfondie afin d'affiner les économies possibles.

Pour le plot 4,

Le bilan du Cracl a été calculé avec une gestion au fil de l'eau : l'immeuble est géré en l'état dans l'attente d'une décision sur son avenir, démolition, cession, travaux; elle induit pour la ville d'en porter toute la charge financière ; cependant nous avons évalué les incidences financière de trois autres hypothèses :

- Vente en l'état
- Vente à un investisseur après travaux
- Vente à la découpe après travaux

Il en ressort que la validation **de l'hypothèse « vente en l'état » sur la base d'un prix de cessions de 300 000 euros par plot, permettrait de diminuer l'effort de la Ville de plus de 274 K€** (cf. page 110)

Pour les plots 5 et 6

Avec les mêmes hypothèses sur les plots 5 et 6, **la vente en l'état permettrait de diminuer l'effort de la Ville de 649 K€**

Au global l'effort brut de la Ville pourrait être de 21 654 K€ TTC au lieu de 22 577 K€ TTC. (Fiscalité et montant à affiner)

HYPOTHESES DIMINUTION EFFORT BRUT VILLE 2008 SYNTHESE PAR OPERATIONS EN K€

| | Cracl 2008 | Recettes complémentaires | Cracl 2008 - nouvelle hypothèse | Commentaires |
|------------------------|-------------------|---------------------------------|--|---------------------|
| TOTAL | 21 022 | 923 | 20 099 | |
| Aménagement | 8 726 | 0 | 8 726 | |
| Parking | 2 880 | | 2 880 | |
| Centre commercial | 3 619 | 0 | 3 619 | |
| Trois plots | 2 352 | | 2 352 | |
| Plot 4 | 912 | 274 | 638 | Vente en l'état |
| Plots 5 et 6 | 1 559 | 649 | 910 | Vente en l'état |
| Immeuble d'entreprises | 974 | 0 | 974 | |
| | 0 | | | |

A la date de la rédaction du présent CRACL, il n'y a aucune perspective de cession identifiée. Par ailleurs, l'effort est calculé en considérant que le plot de la maison médicale, l'immeuble d'entreprise et le centre commercial sont vendus d'ici 2012.

Quelques mots sur l'effort net de la Ville

L'effort net est calculé à partir de l'effort brut que l'on diminue de recettes à percevoir directement de la Ville (FCTVA par exemple) ; le tableau ci-dessous permet d'évaluer cet effort au regard des hypothèses qui président à l'élaboration du Cracl 2008 :

On remarquera que l'effort net de la Ville est significativement inférieur à l'effort brut. (20 232 K€ contre 21 022 K€ TTC)

| APPROCHE EFFORT FINANCIER NET VILLE 2008 SYNTHESE PAR POSTES EN K€ | | | | APPROCHE EFFORT FINANCIER NET VILLE 2008 SYNTHESE PAR OPERATIONS EN K€ | | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---|-------------------|-------------------|------------------|
| | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation | | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation |
| TOTAL | 21 708 | 20 232 | -1 475 | TOTAL | 21 708 | 20 232 | -1 475 |
| Participation | 13 281 | 17 292 | 4 011 | Aménagement | 10 807 | 8 726 | -2 081 |
| Cession au concédant | 8 704 | 1 908 | -6 796 | Parking | 2 128 | 2 206 | 78 |
| Remboursement ouvrages | 1 954 | 1 821 | -133 | Centre commercial | 3 333 | 3 625 | 291 |
| % sub GIP | 480 | 480 | 0 | Trois plots | 1 668 | 2 230 | 562 |
| FCTVA | -1 561 | -540 | 1 022 | Plot 4 | 1 207 | 912 | -295 |
| Sub à recevoir | -1 151 | -730 | 421 | Plots 5 et 6 | 1 590 | 1 559 | -31 |
| Sub à identifier | 0 | 0 | 0 | Immeuble d'entreprises | 974 | 974 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 | | | | |

2.4 L'ACTIVITE 2008 EN K€ TTC

Les dépenses réalisées sont conformes aux prévisions, 9 627 K€ TTC réalisés pour 9 757 K€ TTC prévus au précédent Cracl (1.3% d'écart). Elles sont aussi en augmentation par rapport à 2007.

Il existe cependant des disparités d'une opération à l'autre. Nous avons deux opérations qui ont eu une activité moindre au regard des prévisions ; il s'agit du centre commercial et du plot 4 dont les démarrages de chantiers ont été reportés dans l'attente de la redéfinition du programme du GPV.

L'année 2008 est l'année culminante pour l'activité de la CPA.

| | Prévues Cracl 2007 | Réalisées | Ecart € TTC | Ecart % |
|-----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|------------|
| TOTAL DEPENSES € TTC | 9 757 056 | 9 627 477 | -129 579 | -1% |
| Aménagement | 3 938 415 | 4 277 732 | 339 317 | 9% |
| Parking | 661 279 | 722 857 | 61 578 | 9% |
| Centre Commercial | 893 627 | 307 141 | -586 486 | -66% |
| Plots Malraux | 3 695 972 | 3 793 176 | 97 204 | 3% |
| Plot 4 | 67 878 | 48 920 | -18 958 | -28% |
| Plots 5 et 6 | 168 920 | 155 678 | -13 242 | -8% |
| Immeuble d'entreprises | 330 965 | 321 973 | -8 992 | -3% |

Les recettes sont 6% en dessous des prévisions, 7 499 K€ TTC de réalisés contre 7 948 K€ TTC de prévues soit une différence de 448 K€. Ces recettes sont majoritairement composés des sommes versées par la Ville 6 277 K€ TTC (84%)

| | Prévues Cracl 2007 | Réalisées | Ecart € TTC | Ecart % |
|-----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|------------|
| TOTAL RECETTES € TTC | 7 946 937 | 7 498 902 | -448 035 | -6% |
| Aménagement | 2 199 822 | 1 698 223 | -501 599 | -23% |
| Parking | 2 503 458 | 2 487 023 | -16 435 | -1% |
| Centre Commercial | 1 684 674 | 1 706 933 | 22 259 | 1% |
| Plots Malraux | 495 485 | 648 060 | 152 575 | 31% |
| Plot 4 | 400 000 | 400 000 | 0 | 0% |
| Plots 5 et 6 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Immeuble d'entreprises | 663 498 | 558 663 | -104 835 | -16% |

2.5 TRESORERIE ET FINANCEMENT

Les besoins en trésorerie sont assurés par :

- Deux emprunts totalisant un financement de 8 millions d'euros qui ont déjà été contractés, mobilisés et sont en cours d'amortissement. Il reste 1 000 K€ à rembourser en 2009 et 750 k€ en 2010.
- Une autorisation de découvert individualisé (Compte Opération Individualisé - COI) de **4 000 K€ accordée par la Caisse des Dépôts et de Consignation jusqu'au 31 décembre 2009**

Ces besoins ont été rendus nécessaires pour faire face à au retard pris dans l'élaboration et la signature de l'avenant Anru à la convention du 8 mars 2005. L'élaboration de cet avenant conditionnant également la définition des montants des subventions du Conseil Général et de la Région, la trésorerie de l'opération a été durement impactée.

Une demande de prorogation de l'autorisation de découvert sur le COI jusqu'au 31 janvier 2011 a été refusé par la CDC. Un 3ème emprunt est donc nécessaire au 4ème trimestre 2009 pour un montant maximum de 6 millions d'euros (ce qui correspondra au montant des emprunts remboursés au 30 septembre 2009) pour couvrir les besoins de trésorerie sur les années 2009 à 2013. Taux 4.25%

Il sera demandé à la collectivité de bien vouloir :

- entériner ce projet d'emprunt de 6 M€ maximum, entendu que le montant des frais financiers relatifs à ce prêt ne remettrait pas en cause le montant des frais financiers provisionnés au présent bilan (soit 1.5 M€),
- d'accorder sa garantie à hauteur de 80 % à un emprunt d'un montant maximum de 6 M € sur cinq ans, conformément aux dispositions de la convention publique d'aménagement

Au regard de ces différentes hypothèses, et avec un arrêt artificiel de la concession d'aménagement au 31.12.2013, le montant **prévisionnel des frais financiers s'établit à 2 384 561 €.**

Au 31 décembre 2008 la trésorerie était de : - 3 329 000 €

Au 31 décembre 2009 elle sera de : - 4 706 122 € sous réserve de l'encaissement des recettes prévisionnelles et du cadencement des dépenses prévu au bilan ; à cette date, le COI de 4 000 k€ devra être remboursé à la CDC.

2.6 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Une avance de 2 200 000 euros a été versée au premier trimestre 2009 dont le remboursement est prévu en 2013.

2.7 PARTICIPATION ET FISCALITE

Le montant des sommes versées par la Ville pour la CPA s'élève à 21 021 720 euros TTC.

Ce montant est décomposé en :

- Remboursement d'ouvrages, assujetti à la TVA récupérable au titre du FCTVA
- Participation taxée assujettie à la TVA mais **non récupérable** au titre du FCTVA
- Participation d'équilibre au bilan exonérée de TVA

Les « -172 396 » de 2012 sont la somme des participations à reverser au titre des plots 4,5 et 6 dans l'hypothèse actuelle du Cracl.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

3.1 L'ACTIVITE DE 2003 A 2007

La convention publique d'aménagement a été signée le 20 février 2003.

3.1.1. L'année 2003

L'année 2003 a été consacrée à :

- L'élaboration du plan guide, esquisse des espaces publics,
- l'acquisition de la SCI de l'Orme,
- la consultation pour le désamiantage du parking
- le lancement des premiers travaux du Coccinelle.

3.1.2. L'année 2004

L'année 2004 a été une année de transition avec la poursuite d'études et l'engagement de certains chantiers. Il s'agit :

- Du parking de la Grand Mare : La partie Nord (308 places - réceptionnée en avril 2005),
- Du Centre commercial : Le local Coccinelle a été acheté et restructuré, permettant d'accueillir, en premier lieu, le coiffeur de la Barre César Franck dont la démolition a pu être effectuée durant l'été 2004 ;

On notera pour information en 2004 pour les autres maîtrises d'ouvrages :

- Les cessions de patrimoine de Rouen Habitat et Rouen Développement vers la Plaine Normande, Logiseine et Immobilière Basse Seine,
- le démarrage des aires de jeux en maîtrise d'ouvrage Ville de Rouen,
- le concours organisé par la Ville pour les études de maîtrise d'œuvre de TEOR,
- l'engagement des études de maîtrise d'œuvre pour le Centre d'Information et d'Accueil du Département,
- la décision de réaliser la Cyber base,

3.1.3. L'année 2005

L'année 2005 a permis de définir beaucoup plus précisément les contours des différentes sous opérations de la CPA Grand Mare :

- Aménagement : mise en cohérence du projet avec le plan guide et préparation des consultations pour l'étanchéité de la dalle et du secteur Nord de la zone centrale (rue nouvelle entre les rues Couperin et César Franck – liaison piétonne Nord Sud – parking)
- Immeuble d'entreprise : préparation du dossier de consultation d'entreprises,
- Plot 4 : acquisition de l'immeuble,
- Plots 5 et 6 : Mise au point du programme (avenant à la CPA au 4^{ème} trimestre 2005)
- Centre commercial : étude de faisabilité et recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre,

- Trois plots : réalisation du DCE, permis de construire,
- Parking : suspension des travaux dans l'attente de la réalisation de l'étanchéité de la dalle

L'année 2005 a été marquée par la mise en place de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui a radicalement modifié les prévisions établies dans le Cracl 2004 :

- Tous les versements prévus au titre des financements mutualisés du GIP ont été annulés,
- Les financements GIP actés ont été annulés,
- Les nouveaux financements ont été pris au nom de la Ville de Rouen ce qui a créé une situation de blocage ; en effet la Ville de Rouen attributaire des financements d'opérations immobilières destinées à des tiers (comme le centre commercial destiné à l'Epareca) ne pouvait justifier d'aucune dépense réelle et donc ne pouvait pas mobiliser les financements ; Rouen Seine Aménagement qui réalisait les travaux ne pouvait pas non plus mobiliser les financements car la société n'en était pas la bénéficiaire,
- De nouveaux dossiers de financement ont dû être produits (parking)

Pour faire face aux blocages, un avenant à la convention Anru a été préparé et signé le 3 novembre 2005, attribuant les financements des opérations immobilières à Rouen Seine Aménagement.

De plus il a également été décidé de transférer l'attribution des financements de l'aménagement à Rouen Seine Aménagement, la détaxation des subventions ne justifiant plus de leur attribution à la Ville sans que **l'avenant de transfert soit signé avec l'Anru et la Ville.**

3.1.4. L'année 2006

L'année 2006 est l'année constatant le démarrage important des travaux sur le quartier en raison des appels d'offres lancés et des chantiers réellement engagés :

- Aménagement : deux chantiers engagés celui de l'étanchéité de la dalle et du secteur Nord de l'espace central (rue nouvelle, liaison piétonne, zone de stationnement)
- Réflexion sur le stationnement en particulier sur le secteur des Lods,
- Immeuble d'entreprise : chantier engagé en juin 2006 et consultation pour identifier un investisseur,
- Plot 4 : reprise des études pour dépôt PC et réalisation APD
- Plots 5 et 6 : Acquisition des plots et réalisation des études jusqu'à l'APD
- Centre commercial : Acquisitions (80%) et réalisation des études jusqu'à l'APD,
- Trois plots : réalisation de deux appels d'offres,
- Parking : reprise des travaux du parking Sud,

3.1.5. L'année 2007

L'année 2007 est une année d'activité intense pour la Grand Mare qui a vu :

- La préparation de la consultation d'entreprises pour l'aménagement du secteur central de la Grand Mare
- La préparation de la consultation pour le plot 4
- La consultation d'entreprises pour les plots 5 et 6
- La consultation d'entreprises pour le centre commercial

- Le démarrage en janvier 2007 des aménagements des secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud, de la lisière de la Hêtraie
- Le démarrage en mars 2007 du chantier des Plots Malraux (deux)

- L'achèvement du chantier de la nouvelle rue Georges Braque, de la zone de stationnement associé et de l'allée piétonne le long du service des eaux
- L'achèvement du chantier de l'étanchéité de la dalle du parking
- L'achèvement des travaux des parkings Nord et Sud hors le comblement de la rampe d'accès Sud Est
- La remise des parkings Nord et Sud à la Ville
- La livraison des cases commerciales du primeur et de la Poste
- La livraison de l'immeuble d'entreprises et l'arrivée des nouveaux locataires
- L'ouverture d'un nouveau restaurant
- La poursuite de la restructuration foncière du quartier
- La poursuite de la procédure d'expropriation pour le centre commercial
- Le démarrage des travaux de division en volume de tout l'espace de la dalle du parking, division nécessaire pour la cession du CMS, du centre commercial etc ...
- La poursuite des réunions de coordination opérationnelle
- La poursuite des négociations sur le financement des opérations et en particulier les divers échanges avec l'Anru et ses représentants locaux concernant les opérations immobilières de la CPA
- Le suivi de la commercialisation de l'immeuble d'entreprises
- L'achèvement de la mise au point du projet d'aménagement du secteur des Lods
- La proposition d'une Aful pour gérer le secteur des Lods
- L'animation du comité de pilotage de la restructuration du centre commercial
- L'animation du comité d'agrément de l'immeuble d'entreprise
- La poursuite des contacts et accompagnement de l'Udaf en lien avec les services de la Ville pour une implantation dans le plot 18
- La poursuite des contacts et accompagnement du RHE en lien avec les services de la Ville pour une implantation dans le plot 16
- Engagement d'une opération d'accession sociale à la propriété (opération expérimentale Agglo – Investir Immobilier)

3.2 L'ACTIVITE 2008

L'année 2008 a été une année d'activité importante avec plus de 9 600 K€ TTC de dépenses ; c'est l'année charnière pour l'opération de la Grand Mare, au-delà de laquelle l'activité va diminuer progressivement.

L'évènement majeur de l'année 2008 a été l'élection municipale et le changement de majorité conduisant à des réorientations sur 3 dossiers importants :

- L'aménagement du cœur de quartier et du secteur des Lods
- La restructuration du centre commercial de la Grand Mare (adaptation du DCE suite au déplacement du cabinet médical dans l'un des plots Malraux
- Le devenir des plots 4, 5 et 6.

C'est aussi l'année de réécriture de l'avenant financier Anru et de la refonte des plans de financement des opérations avec le calage du montant des participations de la Région, du Département et du Feder.

L'activité 2008 se caractérise aussi par :

- La commercialisation des bureaux de l'immeuble d'entreprises (Alpha) et l'arrivée des nouveaux locataires
- L'achèvement des travaux d'aménagements des secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud (dec 2008)
- L'achèvement des travaux des Plots Malraux (4^{ème} trimestre 2008) et la livraison de la Cyber base
- La réalisation du programme, des études, de la consultation d'entreprises et le démarrage du chantier de la maison médicale
- La poursuite de la restructuration foncière du quartier
- L'achèvement de la procédure d'expropriation pour le centre commercial avec la signature du traité d'adhésion de l'ancien propriétaire de la pharmacie
- Le démarrage des travaux de division en volume de tout l'espace de la dalle du parking, division nécessaire pour la cession du CMS, du centre commercial etc ...
- La poursuite des réunions de coordination opérationnelle (1^{er} semestre)
- La poursuite des négociations sur le financement des opérations et en particulier les divers échanges avec l'Anru et ses représentants locaux concernant les opérations immobilières de la CPA
- L'achèvement de la mise au point du projet d'aménagement du secteur des Lods
- La proposition d'une Aful pour gérer le secteur des Lods
- L'animation du comité de pilotage de la restructuration du centre commercial
- L'animation du comité d'agrément de l'immeuble d'entreprise puis la participation au nouveau comité de pilotage de la ZFU
- La poursuite des contacts et accompagnement du RHE en lien avec les services de la Ville
- L'arrêt des contacts avec l'Udaf qui a décidé de ne pas donner suite à son implantation à la Grand Mare
- La poursuite des contacts avec l'Epareca

Les remises d'ouvrages suivantes ont été réalisées :

- Rue Georges Braque et Allée Nord Sud le 24 juin 2008
- Le parking Nord le 19 décembre 2007 et Sud le 29 novembre 2007
- Les secteurs Verdi Nord et Sud
- Le plot Malraux Nord et le patio

3.3 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2009)

- Aménagement :
 - Achever la restructuration foncière sur secteur de Verdi Opéra Nord et Sud
 - Constituer l'AFul des Lods
 - lancer tous les derniers chantiers : solde du secteur central et secteur des Lods,
 - Commercialiser le lot D et le lot G
 - permettre à Logiseine d'engager les études sur le lot K
 - mobiliser les financements sur le secteur de démolition
 - contractualiser et mobiliser les financements Région et Conseil Général
 - Prendre des décisions sur l'efficacité énergétique des futurs bâtiments à construire (BBC, THPE ...)
- Immeuble d'entreprises :
 - Commercialisation de 90% des bureaux
- Plot 4 :
 - attente d'une décision programmatique de la ville (3 février 2009 : procédure de classement du plot au Monuments Historiques) introduite par le ministère de la culture
 - lancer une commercialisation pour une cession en l'état après retour d'expérience sur la commercialisation par la Ville des Plots 16 et 18
- Plots 5 et 6 :
 - attente d'une décision programmatique de la Ville (3 février 2009 : procédure de classement du plot au Monuments Historiques) introduite par le ministère de la culture
 - lancer une commercialisation pour une cession en l'état après retour d'expérience sur la commercialisation par la Ville des Plots 16 et 18
- Centre commercial :
 - Livrer les premières cases commerciales
 - Engager la commercialisation des cases commerciales mises en attente

- Signer un compromis de vente avec l'Epareca
- Actualiser les protocoles d'accord et de revalorisation des loyers avec les commerçants conformément aux objectifs donnés par l'Epareca
- Plots Malraux :
 - Commercialisation du plot Sud (location ou cession)
 - Aménagement de la maison médicale et du plot nord pour accueillir les nouveaux locataires
 - Réaliser la division en volume
- Mobilisation des financements Anru dès signature de l'avenant financier

- Approche indicative de l'effort financier net de la Ville (Prise en compte FCTVA et subventions à percevoir par la Ville)
- Plan guide de Nicolas Michelin (2009)
- Espaces publics : Programme de la CPA
- Echancier travaux d'aménagement
- Echancier opérations immobilières
- Programme détaillé des opérations de constructions (logements, bureaux ...)
- Tableau nombre de logements existants
- Plan des ouvrages remis à la Ville
- Tableau de cession des charges foncières
- Tableau des acquisitions foncières
- Plan de la propriété foncière sur Grand Mare
- Tableau des permis de construire RSA
- Tableau des subventions
- Tableau des délibérations
- Courrier du 3 février 2009 de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine (plots 4 – 5 et 6)
- Page 125 et suivantes : comptes d'exploitation et bilans détaillés

Approche de l'effort financier net de la Ville détaillé par opérations (1/2)

Aménagement

| | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation |
|---|---------------|--------------|---------------|
| TOTAL | 10 807 | 8 726 | -2 081 |
| Participation y compris frais fi de court terme | 5 714 | 8 594 | 2 881 |
| Cession au concédant | 6 195 | 0 | -6 195 |
| Remboursement ouvrage | 249 | 132 | -117 |
| % sub GIP | | | 0 |
| Autres | | | 0 |
| FCTVA | -929 | 0 | 929 |
| Sub à recevoir (Conseil Général) | -421 | 0 | 421 |
| | | | 0 |

Centre commercial

| | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation |
|------------------------|--------------|--------------|------------|
| TOTAL | 3 333 | 3 625 | 291 |
| Participation | 3 327 | 3 619 | 291 |
| Cession au concédant | | | 0 |
| Remboursement ouvrages | | | 0 |
| % sub GIP | 6 | 6 | 0 |
| Autres | | | 0 |
| FCTVA | | 0 | 0 |
| Sub à recevoir | | | 0 |
| | | | 0 |

Parking

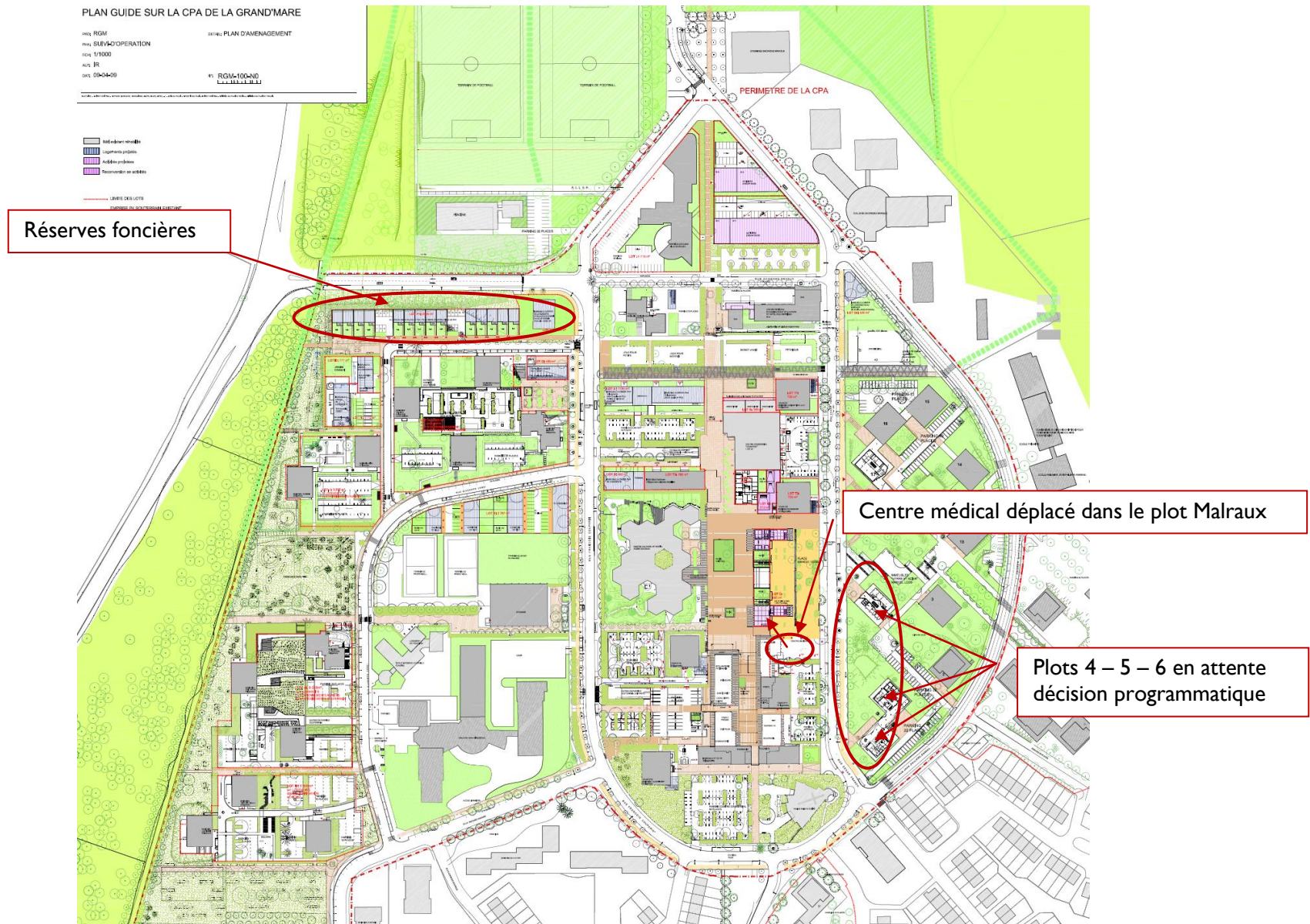
| | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation |
|--|--------------|--------------|-----------|
| TOTAL | 2 128 | 2 206 | 78 |
| Participation | 0 | 92 | 92 |
| Cession au concédant | 1 099 | 1 099 | 0 |
| Remboursement ouvrages | 1 706 | 1 689 | -16 |
| % sub GIP (première phase TR1) | 474 | 474 | 0 |
| Autres | | | 0 |
| FCTVA | -421 | -418 | 2 |
| Sub à recevoir (phase 1 - tr 2 versée VDR) | -730 | -730 | 0 |
| | | | 0 |

Effort financier de la Ville détaillé par opérations (2/2)

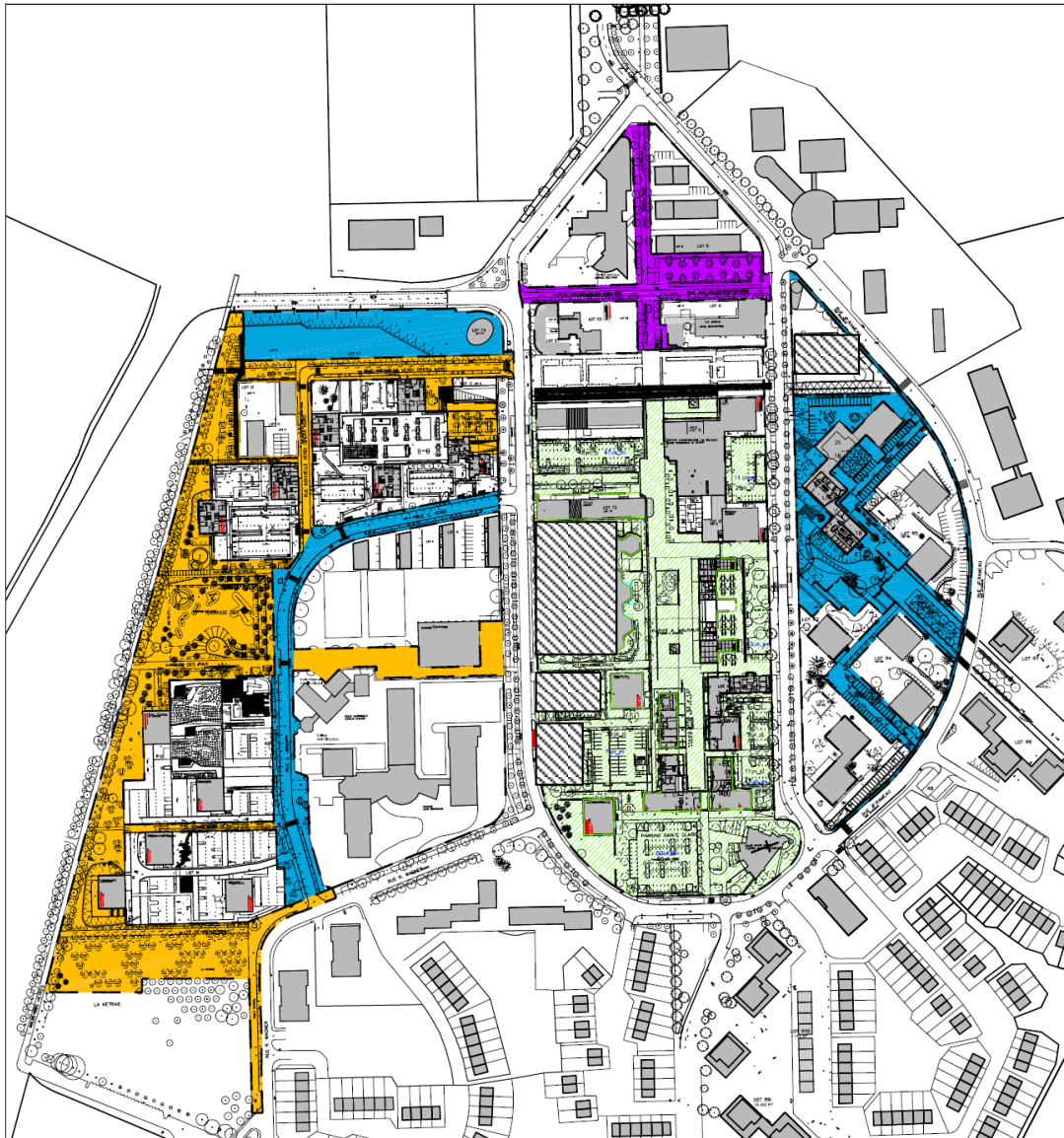
| Plot 4 | | | | Immeuble d'entreprises | | | |
|------------------------|--------------|------------|-------------|------------------------|------------|------------|-----------|
| | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation | | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation |
| TOTAL | 1 207 | 912 | -295 | TOTAL | 974 | 974 | 0 |
| Participation | 1 207 | 912 | -295 | Participation | 974 | 974 | 0 |
| Cession au concédant | | | 0 | Cession au concédant | | | 0 |
| Remboursement ouvrages | | | 0 | Remboursement ouvrage | | | |
| % sub GIP | | | 0 | % sub GIP | | | 0 |
| Autres | | | 0 | Autres | | | 0 |
| FCTVA | | | 0 | FCTVA | 0 | 0 | 0 |
| Sub à recevoir | | | 0 | Sub à recevoir | | | 0 |
| | | | 0 | | | | 0 |

| Trois plots | | | | PLOTS 5 ET 6 | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------------------|--------------|--------------|------------|
| | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation | | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Variation |
| TOTAL | 1 668 | 2 230 | 562 | TOTAL | 1 590 | 1 559 | -31 |
| Participation | 469 | 1 542 | 1 073 | Participation | 1 590 | 1 559 | -31 |
| Cession au concédant | 1 411 | 810 | -601 | Cession au concédant | 0 | 0 | 0 |
| Remboursement ouvrages | | | 0 | Remboursement ouvrages | 0 | | 0 |
| % sub GIP | | | 0 | % sub GIP | | | 0 |
| Autres | | | 0 | Autres | | | 0 |
| FCTVA | -212 | -121 | 90 | FCTVA | 0 | 0 | 0 |
| Sub à recevoir (CDC label Cyber base) | | | 0 | Sub à recevoir | | | 0 |
| | | | 0 | | | | 0 |

Plan guide de Nicolas Michelin



Espaces publics : Programme d'intervention sur les espaces publics de la CPA



- DCE Verdil Opera - Chantier en cours
- DCE Centre Nord - Chantier en cours de levé de réserves - fin entretien - septembre 2008
- DCE Centre
- DCE Lods -
- Tranches conditionnelles



Echéancier travaux d'aménagement

Verdi Opéra Nord :

- OS janvier 2007
- Livraison : décembre 2008

Verdi Opéra Sud :

- OS mai 2008
- Livraison : décembre 2008

Rue nouvelle et allée Nord Sud : livré

Secteur Central :

- OS : septembre 2009
- Livraison : septembre 2009

Mail Est Ouest + rive Ouest rue Rameau :

- OS : septembre 2009
- Livraison : septembre 2011

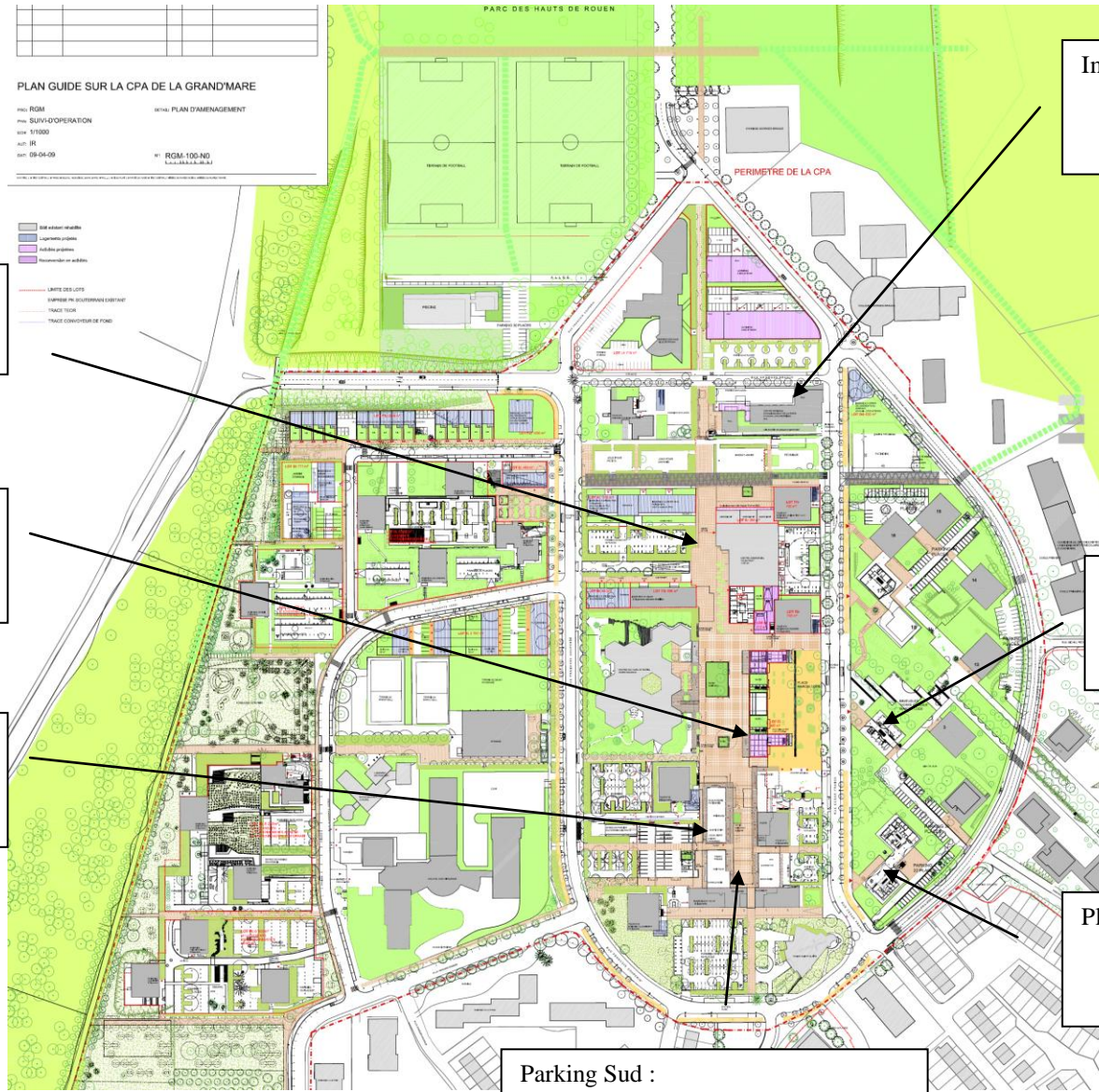
Voie pompiers Nord Sud et espaces extérieurs le long de la rue César Franck :

- OS : septembre 2009
- Livraison : septembre 2011

Rue Verdi Nord et Sud :

- OS septembre 2009
- Livraison : septembre 2011

Echéancier opérations immobilières de Rouen Seine Aménagement



Parking Nord :

- Remis à la Ville : décembre 2007

Trois plots :

- OS mars 2007
- Livraison : octobre 2008

Centre Commercial : 4^{ème} phase

- OS novembre 2008
- Livraison : 1^{er} trimestre 2010 par phases successives

Immeuble d'entreprise :

- Livraison : novembre 2007
- Cession immeuble : 2011

Plot : 4

- 2009 : décision programmatique

Plots 5 et 6 :

- 2009 : décision programmatique

Parking Sud :

- Remis à la Ville novembre 2007

GRAND MARE - PROGRAMME DETAILLE

| Opérations Immobilières | Espace public | Maître d'ouvrage | Etat d'avancement | Surface lots | LOGEMENTS | | | | BUREAUX | | | | Surf cessible bureaux | Surf cessible logements | Surf cessible globale | OBSERVATIONS |
|--|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|----------------------------|------------------------|----------------|--------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| | | | | | Shon nouvelle non cessible | Shon nouvelle cessible | Shon existante | Nbre logts | Shon nouvelle Cessible | Shon nouvelle non cessible | Shon existante cessible | Shon existante | | | | |
| Verdi opéra nord | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lot F1 : réserve foncière | | Investir Immobilier ? | Prog | 2490 | | | | | | | | | | | | Programme a revalider |
| Lot F2 : réserve foncière | | Plaine Normande | Prog | 1050 | | | | | | | | | | | | Programme a revalider |
| Lot G | | Investir Immobilier ? | Prog | 485 | | | | | 900 | | | | 900 | | 900 | |
| Lot H | | Plaine Normande | PC - DCE | 9335 | | | 20 000 | 200 | | | | | | | | |
| Lot J | | Plaine Normande | PC - DCE | 3875 | | | 9 100 | 91 | | | | | | | | |
| Lot I1 | | Plaine Normande | Prog | 690 | 1 300 | | | 13 | | | | | | | | Programme a revalider |
| Lot I2 | | Investir Immobilier | Prog | 1260 | 3 000 | | | 30 | | | | | | | | Programme a revalider |
| | une voie nouvelle | RSA | réceptionnée | | | | | | | | | | | | | |
| | Parc Nord et terrasses des Pins | RSA | réceptionnée | | | | | | | | | | | | | |
| | Place Couperin | RSA | réceptionnée | | | | | | | | | | | | | |
| | Rue Verdi | RSA | DCE | | | | | | | | | | | | | |
| Lot K | | Logiseine | Prog | 2760 | | 2 800 | | 28 | | | | | 2 760 | 2 760 | | |
| | Teor | Ville de Rouen | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| | Teor (station) | Agglo | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| | Allée Giraudoux | RSA | réceptionnée | | | | | | | | | | | | | |
| Verdi Opéra Sud | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lot M | | Logiseine | Chantier | 15050 | | | | 28 200 | 282 | | | | | | | |
| | Rue Verdi | RSA | DCE | | | | | | | | | | | | | |
| | Parc Sud et lisière de la Hêtraie | RSA | réceptionnée | | | | | | | | | | | | | |
| Secteur Central | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lot D1 | | A déterminer | Prog | 2406 | | | | | | 2 269 | | | 2 269 | | 2 269 | Bureaux ou activités |
| Lot D2 | | A déterminer | Prog | 1258 | | | | | | 1 000 | | | 1 000 | | 1 000 | Bureaux ou activités |
| Lot E1 | | IBS | Prog | 562 | | | | | | | | | | | | |
| Lot E2 | | IBS | Chantier | 1640 | | | 10 000 | 100 | | | | | | | | |
| | Phase 1 secteur de démolition | RSA | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| | Etanchéité dalle Nord et Sud | RSA | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| | Secteur église Sainte Claire | RSA | DCE | | | | | | | | | | | | | |
| | Façade Ouest | RSA | DCE | | | | | | | | | | | | | |
| | Autres aménagement | RSA | DCE | | | | | | | | | | | | | |
| | Teor | Ville de Rouen | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| | Teor (station) | Agglo | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| Immeuble d'entreprises | | RSA | Livré | 2250 | | | | | | | 3 633 | | | | | |
| Lot T1 , T2, T3 : Lully + Wagner + Moz | | IBS | PC - DCE | 2170 | | | 22 300 | 223 | | | | | | | | |
| Lot B | | A déterminer | Prog | 480 | | 2 000 | | 20 | | | | | 480 | 480 | | |
| Lot A | | A déterminer | Prog | 1735 | | 3 200 | | 32 | | | | | 1 735 | 1 735 | | |
| Lot P : Ciad | | Conseil Général | Livré | 490 | | | | | | | 388 | | | | | |
| Lot Q : Eglise Evangélique ? | | ? | Prog | 320 | | | | | | 318 | | | 320 | | 320 | |
| Lot C : Trois plots | | RSA | livré | 990 | | | | | | | 644 | | | | | |
| Centre Commercial | | RSA | Chantier | 1650 | | | | | | | 1 650 | | | | | pharmacie |
| Parking | | RSA | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| Lot S | | VDR ? | Prog | 395 | | | | | | | 70 | | | | | |
| Copro tour 11 | | | | | | | 6 100 | 61 | | | | | | | | |
| Copro tour 12 | | | | | | | 3 900 | 39 | | | | | | | | |
| Copro tour 13 et 14 | | | | | | | 3 900 | 39 | | | | | | | | |
| Copro tout 15 | | | | | | | 10 400 | 104 | | | | | | | | |
| Secteur des Lods | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lot D4 | | A déterminer | Prog | 630 | | | | | | | | | | | | programme à confirmer |
| | Liaison Nord Sud et Est Ouest | RSA | DCE | | | | | | | | | | | | | |
| | Teor | Ville de Rouen | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| | Teor (Station) | Agglo | Livré | | | | | | | | | | | | | |
| Lots R5 - R6 - R4 | | IBS | Chantier | 9585 | | | 10 000 | 100 | | | | | | | | |
| Lot R1 | | Privé | Prog | 5445 | | | | | | | | 6 600 | 6 600 | | 6 600 | Udaf abandon / Rhe plot 17 |
| lot R2 - plot 4 | | RSA | Chantier arrêté | 2180 | | | | | | | | 2 200 | 2 200 | | 2 200 | plot 4 |
| Lot R3 - plots 5 et 6 | | RSA | Projet suspendu | 4045 | | | | | | | | 4 400 | 4 400 | | 4 400 | Plots 5 et 6 - programme confirmer |
| TOTAL GENERAL | | | | 75 226 | 4 300 | 8 000 | 123 900 | 1 362 | 4 487 | 1 102 | 5 283 | 13 200 | 17 689 | 4 975 | 22 664 | |
| | | | | | 12 300 | | 10 872 | | | | | | | | | |


Tableau nombre de logements existants


GRAND MARE - NOMBRE DE LOGEMENTS EXISTANTS AU 20 SEPTEMBRE 2008 PERIMETRE CPA

| Groupe d'habitation | Bâtiment | Logements - nbre | Propriétaires | Observations |
|-------------------------|-------------------|------------------|---------------|----------------|
| Verres et Aciers | 5 | 100 | | |
| | Plot 2 | 20 | IBS | |
| | Plot 3 | 20 | IBS | |
| | Plot 4 | 0 | RSA | Démoli |
| | Plot 5 | 0 | RSA | Démoli |
| | Plot 6 | 0 | RSA | Démoli |
| | Plot 13 | 20 | IBS | |
| | Plot 14 | 20 | IBS | |
| | Plot 15 | 20 | IBS | |
| | Plot 16 | 0 | Investisseur | |
| | Plot 17 | 0 | Investisseur | |
| | Plot 18 | 0 | Investisseur | |
| Verdi Opéra Nord | 7 | 311 | | |
| | Nabucco | 80 | PN | |
| | Othello | 43 | PN | |
| | Traviata | 53 | PN | |
| | Les lombards | 44 | PN | |
| | Felstaff | | PN | Démoli en 2007 |
| | Aïda | 41 | PN | |
| | Hernani | 50 | PN | |
| Verdi Opéra Sud | 6 | 282 | | |
| | Le Trouvère | 60 | Logiseine | |
| | Don Carlos | 45 | Logiseine | |
| | MacBeth | 36 | Logiseine | |
| | Tristan et Iseult | 42 | Logiseine | |
| | Lohengrin | 50 | Logiseine | |
| | Rigoletto | 49 | Logiseine | |
| Ilot Central | 9 | 566 | | |
| | Couperin | 100 | IBS | |
| | Lully | 100 | IBS | |
| | Wagner | 101 | IBS | |
| | Mozart | 22 | IBS | |
| | César Franck | | | Démoli en 2004 |
| | Copro tour 11 | 61 | Copro | |
| | Copro tour 12 | 39 | Copro | |
| | Copro 13 et 14 | 39 | Copro | |
| | Copro tour 15 | 104 | Copro | |
| TOTAL GENERAL | 27 | 1259 | | |


Plan des ouvrages remis à la Ville ou en cours de remise

Ouvrages remis

 Rue Georges Braque – allée Nord Sud – zone de stationnement

 Parking Nord et Sud

Ouvrages en cours de remise

 En cours de remise = Terrasses des Pins – Allée du gymnase – Place Couperin haute et basse – Parc Verdi Nord – Parc Verdi Sud – Lisière de la Hêtraie – trottoir rue Wagner

 Plot Cyber base et patio

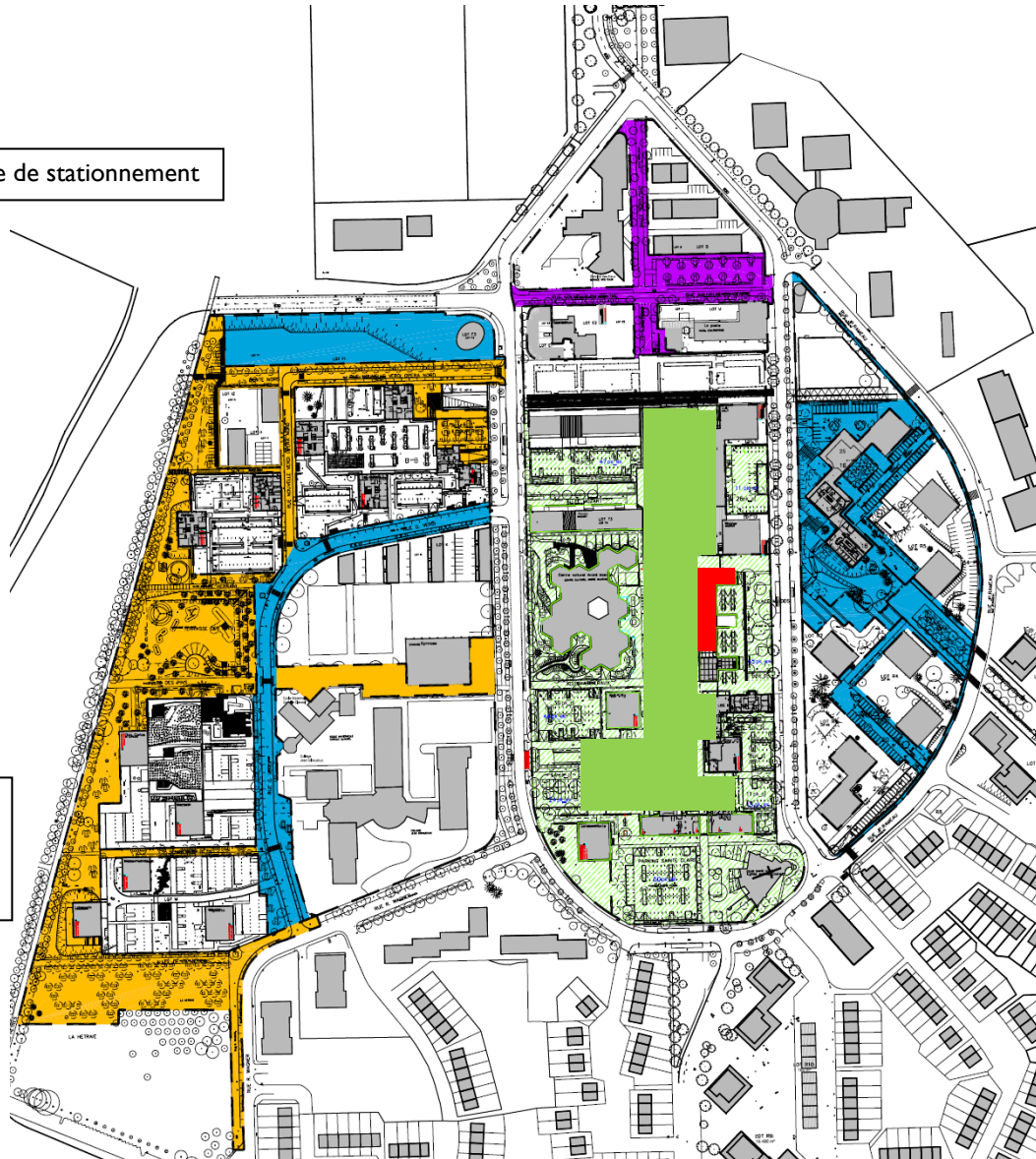


Tableau de cession des charges foncières

GRAND MARE - PROGRAMME DETAILLE CESSIONS CHARGES FONCIERES

| Opérations Immobilières | Maître d'ouvrage | Etat d'avancement | Surface llots | LOGEMENTS | | | | BUREAUX | | | Surf cessible globale | OBSERVATIONS |
|------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|------------------------|-------------------------|------------|----------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | Shon nouvelle cessible | Surf cessible logements | Nbre logts | CF en € HT | Shon nouvelle Cessible | Surf cessible bureaux | CF en € HT | | |
| Verdi opéra nord | | | | | | | | | | | | |
| Lot F1 : réserve foncière | Investir Immobilier ? | Prog | 2490 | | | | | | | | | Programme a revalider |
| Lot F2 : réserve foncière | Plaine Normande | Prog | 1050 | | | | | | | | | Programme a revalider |
| Lot G | Investir Immobilier ? | Prog | 485 | | | | | 900 | 900 | 54 000 | 900 | |
| Lot I1 | Plaine Normande | Prog | 690 | | | | | | | | | Programme a revalider |
| Lot I2 | Investir Immobilier | Prog | 1260 | | | | | | | | | Programme a revalider |
| Lot K | Logiseine | Prog | 2760 | 2 800 | 2 760 | 28 | 179 200 | | | | 2 760 | |
| Verdi Opéra Sud | | | | | | | | | | | | |
| Secteur Central | | | | | | | | | | | | |
| Lot D1 | A déterminer | Prog | 2406 | | | | | 2 269 | 2 269 | 136 140 | 2 269 | Bureaux ou activités |
| Lot D2 | A déterminer | Prog | 1258 | | | | | 1 000 | 1 000 | 60 000 | 1 000 | Bureaux ou activités |
| Lot E1 | IBS | Prog | 562 | | | | | | | | | |
| Lot E2 | IBS | Chantier | 1640 | | | | | | | | | |
| Lot B | A déterminer | Prog | 480 | 2 000 | 480 | 20 | 128 000 | | | | 480 | |
| Lot A | A déterminer | Prog | 1735 | 3 200 | 1 735 | 32 | 204 800 | | | | 1 735 | |
| Lot Q : Eglise Evangélique ? | ? | Prog | 320 | | | | | 318 | 320 | 19 080 | 320 | |
| Lot C : Trois plots | RSA | livré | 990 | | | | | | | | | |
| Centre Commercial | RSA | Chantier | 1650 | | | | | | | | | pharmacie |
| Lot S | VDR ? | Prog | 395 | | | | | | | | | |
| Secteur des Lods | | | | | | | | | | | | |
| Lot D4 | A déterminer | Prog | 630 | | | | | | | | | programme à confirmer |
| TOTAL GENERAL | | | 75 226 | 8 000 | 4 975 | 80 | 512 000 | 4 487 | 17 689 | 269 220 | 22 664 | |

Plan de la propriété foncière sur Grand Mare

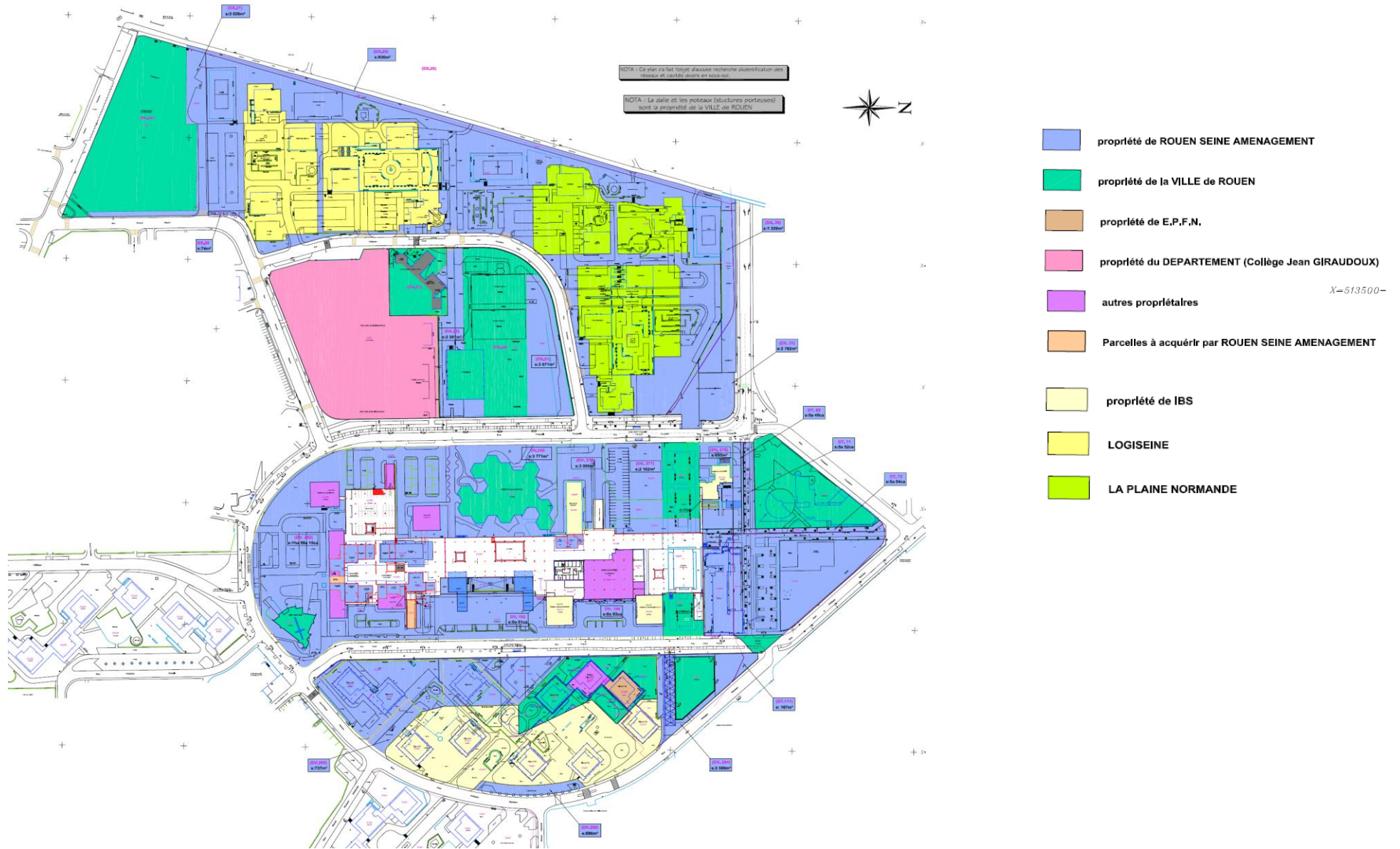


Tableau des permis de construire RSA,

| Opération | Adresse | N° permis | Déposé le | Pièces complémentaires déposées le | Date Obtention | Constat affichage le | Deuxième constat le |
|-----------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| CCIAL | Rues C FRANCK et F COUPERIN | PC 76540 07 5 9573 | 14/03/07 | - | 01/08/07 | 21/08/07 | - |
| COCCI | Rue F COUPERIN | PC 76540 05 5 8830 | 04/02/04 | 16/04/04 | 07/07/04 | 15/07/04 | - |
| PRIMEUR | Rue F COUPERIN | DT 76540 06 4 6822 | 13/02/06 | 02/08/06 | 14/09/06 | 05/10/06 | 13/12/06 |
| PLOTS 5 ET 6 | 11 et 13 rue JP RAMEAU | PC 76540 07 5 9530 Modif 112419 | 03/01/07 Le 6/12/07 | Discussions SDIS, Inspection trav ... | 23/10/07 | 07/11/07 | - |
| PLOT 4 | 6 Rue C FRANCK | PC 76540 06 5 9484 | 09/10/06 | 12/01 – 13/02/07 | 20/04/07 | 13/07/07 | 25/09/07 |
| 3 PLOTS | Rue C FRANCK | PC 76540 06 5 9321 | 10/02/06 | 27/04/06 | 03/07/06 | 12/07/06 | - |
| IMMEUBLE ENTREPRISES | 27 Rue JP RAMEAU | PC 76540 05 5 9175 | 23/06/05 | - | 10/10/05 | 07/11/05 | - |

• « Anru maquette V I 70209bis »

| Site | M. d'ouvrage | N.logts | Cout HT | Cout TTC | Base de fin. | Ville | Bailleur social et autres | CG | CR | ANRU | PRU pm | Autres recettes | autres prêts CDC pm |
|---|-----------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|---------------------------|------------------|------------------|-------------------|----------|------------------|---------------------|
| Démolition | | | | | | | | | | | | | |
| Grammont | | | | | | | | | | | | | |
| Tripode | Rouen Habitat | 12 | 162 525 | 190 156 | 190 156 | | | | | 59 516 | | 130 640 | |
| Aménagement secteur de démolition Grammont T1 | Ville | | 1 897 746 | 2 256 492 | 1 897 746 | 140 473 | | 286 512 | 248 310 | 1 222 451 | | | |
| Aménagement secteur de démolition Grammont T2 | Ville | | 1 722 049 | 2 047 568 | 1 722 049 | 329 759 | | 239 928 | 106 180 | 1 046 182 | | | |
| Aménagement secteur de démolition Grammont T3 | Ville | | 2 856 664 | 3 396 691 | 2 856 664 | 267 018 | | 481 626 | 648 622 | 1 459 398 | | | |
| Grand Mare | | | | | | | | | | | | | |
| Falstaff | Plaine Normande | 60 | 945 726 | 1 131 088 | 1 131 088 | | | | | 1 035 088 | | 96 000 | |
| Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Aires de Jeux | Ville | | 1 903 409 | 2 276 477 | 1 903 409 | 1 371 114 | | 212 918 | | 319 377 | | | |
| Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes | RSA | | 9 745 168 | 11 471 803 | 9 745 168 | 1 802 738 | | 1 304 918 | 400 447 | 5 225 416 | | 1 011 649 | |
| Chatelet | | | | | | | | | | | | | |
| Cros | IBS | 100 | 1 204 367 | 1 440 423 | 1 440 423 | | 49 552 | | | 1 116 105 | | 274 766 | |
| Farman | IBS | 83 | 1 026 668 | 1 227 895 | 1 227 895 | | | | | 1 143 622 | | 84 273 | |
| Huysmans | IBS | 82 | 756 059 | 904 246 | 904 246 | | | | | 689 300 | | 214 946 | |
| Dullin | IBS | 70 | 822 909 | 927 718 | 927 718 | | 77 990 | | | 744 783 | | 104 945 | |
| Partiel esclangon | IBS | 20 | 552 712 | 657 378 | 657 378 | | 26 560 | | | 630 818 | | | |
| Giraudoux | IBS | 82 | 771 172 | 881 548 | 881 548 | | 85 077 | | | 399 918 | | 396 553 | |
| d'Indy | IBS | 83 | 792 117 | 909 693 | 909 693 | | 7 119 | | | 902 574 | 0 | | |
| Aménagement des secteurs démolitions du Châtelet: V7,V1; V2A;V2B; V2C; V3A; V3B; V3C; V3Cbis; V3D; V5 | RSA | | 9 904 299 | 11 651 150 | 9 904 299 | 880 684 | | | | 6 496 978 | | 2 526 637 | |
| Lombardie | | | | | | | | | | | | | |
| Castor | Rouen Habitat | 73 | 512727 | 818263 | 818 263 | | | | | 818 263 | | | |
| Andromède | Rouen Habitat | 78 | 666 310 | 972 920 | 972 920 | | | | | 866 920 | | 106000 | |
| Aménagement du secteur démolition Lombardie:S2A; S1A; S3G; S2D | RSA | | 3 264 610 | 3 873 696 | 3 264 610 | 391 753 | | | | 2 872 857 | | | |
| Sapins | | | | | | | | | | | | | |
| Canadiens | Rouen Habitat | 0 | | | | | | | | | | | |
| Total Démolition | | 743 | 39 507 237 | 47 035 205 | 41 355 273 | | 246 298 | 2 525 902 | 1 403 559 | 27 049 566 | 0 | 4 946 409 | |

| Site | M. d'ouvrage | N.logts | Cout HT | Cout TTC | Base de fin. | Ville | Bailleur social et autres | CG | CR | ANRU | PRU pm | Autres recettes | autres prêts CDC pm |
|--|--------------|---------|-----------|-----------|--------------|---------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|--------|-----------------|---------------------|
| Aménagement | | | | | | | | | | | | | |
| Grammont | | | | | | | | | | | | | |
| Désenclavement Nord/Sud : prolongement rue Jules Adeline | | | | | | | | | | | | | |
| Aménagements liés à la résidentialisation rue Siegfried | RSA | | 180 109 | 213 589 | 180 109 | 18 015 | | | 101 113 | 60 981 | | | |
| Aménagements liés à la résidentialisation Poudrière (place des Platanes, rue des Platanes) | RSA | | 616 723 | 731 516 | 616 723 | 61 529 | | | 355 274 | 199 920 | | | |
| Parc Grammont | Ville | | 3 208 436 | 3 814 897 | 3 208 436 | 695 653 | | 418 797 | 390 877 | 307 118 | | 1 395 991 | |
| Réaménagement des rues G Nerval J Adeline 1ère tranche) | Ville | | 1 548 735 | 1 841 498 | 1 548 735 | 735 135 | | | 226 000 | 587 600 | | | |
| Réaménagement des rues G Nerval J Adeline 2ème tranche | RSA | | 786 765 | 933 140 | 786 765 | 78 700 | | | 441 454 | 266 611 | | | |
| Aménagement du square camus | Ville | | 221 652 | 263 559 | 221 652 | 21 572 | | 100 800 | 50 400 | 48 880 | | | |
| Entrée de quartier Rue Plantagenet Nord | RSA | | 903 685 | 1 071 983 | 903 685 | 90 350 | | | 521 426 | 291 909 | | | |
| Place Notre Dame du Parc | RSA | | 1 375 168 | 1 630 872 | 1 375 168 | 137 540 | | 522 014 | 249 866 | 465 748 | | | |
| Arrière archives et entrée du parc | RSA | | 179 167 | 212 541 | 179 167 | 17 922 | | | 104 114 | 57 132 | | | |
| Traitement paysage V20 | RSA | | 29 572 | 35 065 | 29 572 | 19 568 | | | | 10 004 | | | |
| Grand Mare | | | | | | | | | | | | | |
| Rue - Secteur Marcel Lods | RSA | | 1 776 464 | 2 109 854 | 1 776 464 | 159 556 | | | 981 500 | 635 408 | | | |
| Aménagement des Espaces Publics Verdi Opéra Sud | RSA | | 889 518 | 1 050 168 | 889 518 | 79 774 | | | 523 837 | 285 907 | | | |
| Lisière de la Hétraie | RSA | | 363 969 | 428 147 | 363 969 | 30 715 | | | 166 640 | 166 614 | | | |
| Talus de la grand mare | RSA | | 48 389 | 56 922 | 48 389 | 4 839 | | | 28 043 | 15 507 | | | |
| Chatelet | | | | | | | | | | | | | |

| Site | M. d'ouvrage | N.logts | Cout HT | Cout TTC | Base de fin. | Ville | Bailleur social et autres | CG | CR | ANRU | PRU pm | Autres recettes | autres prêts CDC pm |
|--|---------------|---------|-----------|-----------|--------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------------|---------------------|
| Equipements | | | | | | | | | | | | | |
| Grammont | | | | | | | | | | | | | |
| Vestiaires Grammont | RSA | | 842 230 | 1 001 444 | 842 230 | 463 320 | | 122 110 | 101 800 | 130 000 | | 25 000 | |
| Terrain de football et abords | Ville | | 210 658 | 250 476 | 210 658 | 66 084 | | | 21 686 | 41 565 | | 81 323 | |
| Maison de la Famille | Ville | | 2 642 140 | 3 159 999 | 2 642 140 | 1 460 683 | | | 403 864 | 777 593 | | | |
| Bibliothèque de proximité | Ville | | 5 000 000 | 5 980 000 | 5 000 000 | 500 000 | | 1 125 000 | 2 125 000 | 1 250 000 | | | |
| Grand Mare | | | | | | | | | | | | | |
| Désamiantage et Restructuration du parking (1ère phase) 2ème tranche | Ville | | 1 457 981 | 1 730 961 | 1 457 981 | 728 186 | | | 256 068 | 473 727 | | | |
| Restructuration du parking (2ème phase) | RSA | | 1 938 524 | 2 302 328 | 1 938 524 | 1 138 587 | | | 275 857 | 524 080 | | | |
| Lods : plots 5 et 6 , création pôle de services municipaux | | | | | | | | | | | | | |
| Réalisation d'un cyber espace | RSA | | 1 224 210 | 1 454 984 | 1 224 210 | 185 932 | | | | 428 473 | | 609 805 | |
| Implantation CIAD Grand Mare | | | | | | | | | | | | | |
| Lods: 1 plot, reconversion ateliers artistes:création d'une pépinière d'activités économiques et artistiques | Ville | | 1 500 000 | 1 794 000 | 1 500 000 | 250 000 | | | 800 000 | 300 000 | | 150 000 | |
| AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX | | | | | | | | | | | | | |
| Grammont | | | | | | | | | | | | | |
| Démolition bâtiment commercial Jules Adeline - Grammont | Rouen habitat | | | | | | | | | | | | |
| Construction bâtiment commercial Poudrière | | | | | | | | | | | | | |
| Création d'un bureau de poste - Grammont | | | | | | | | | | 0 | | | |
| Grand Mare | | | | | | | | | | | | | |
| Restructuration Centre commercial Gd'Mare et relocalisation commerces | RSA | | 5 611 996 | 6 422 863 | 5 611 996 | 2 899 830 | | | | 1 561 447 | | 1 150 719 | |
| Lods : 2 plots, reconversion de bâtiments activités/logements | | | | | | | | | | 0 | | | |
| Lods : Plot N° 4 - reconversion d'un immeuble mixte activités/bureaux | | | | | | | | | | 0 | | | |
| 3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux-Plot Nord | RSA | | 679 659 | 807 781 | 679 659 | 370 278 | | | | 199 381 | | 110 000 | |
| 3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux-Plot Sud | RSA | | 1 529 026 | 1 817 261 | 1 529 026 | 870 367 | | | | 468 659 | | 190 000 | |
| Restructuration du centre de formation de la poste y compris relocalisation du bureau de Poste | RSA | | 3 175 348 | 3 500 261 | 3 175 348 | 1 634 895 | | | | 543 008 | | 997 445 | |

| Site | M. d'ouvrage | N.logts | Cout HT | Cout TTC | Base de fin. | Ville | Bailleur social et autres | CG | CR | ANRU | PRU pm | Autres recettes | autres prêts CDC pm |
|--|--------------|---------|---------|----------|--------------|---------|---------------------------|----|----|---------|--------|-----------------|---------------------|
| Ingénierie | | | | | | | | | | | | | |
| Grammont | | | | | | | | | | | | | |
| Missions Urbanistes Phase opérationnelle - année 2004 et 2005 - Grammont | Ville | | 88 807 | 105 609 | 105 609 | 65 609 | | | | 40 000 | | | |
| Missions Urbanistes - Phase opérationnelle - 2006 - Quartier Grammont | Ville | | 46 947 | 55 829 | 55 829 | 33 171 | | | | 22 658 | | | |
| Missions Urbanistes - Phase opérationnelle - 2007 - Grammont | RSA | | 97 824 | 116 332 | 116 332 | 58 166 | | | | 58 166 | | | |
| Missions Urbanistes - Phase opérationnelle - 2008 | RSA | | 50 074 | 59 548 | 59 548 | 29 774 | | | | 29 774 | | | |
| Missions Urbanistes - Phase opérationnelle - 2009-2010 | RSA | | 40 248 | 47 863 | 47 863 | 23 932 | | | | 23 931 | | | |
| Etude pollution ilot 83, ilot 11, ilot 73 | RSA | | 34 815 | 41 401 | 41 401 | 20 701 | | | | 20 701 | | | |
| Grand Mare | | | | | | | | | | | | | |
| Missions Urbanistes - Phase opérationnelle 2004-2005-2006- Quartier Grand Mare | Ville | | 177 000 | 211 692 | 211 692 | 161 347 | | | | 50 345 | | | |
| Urbaniste 2007-2008-2009 | RSA | | 247 481 | 295 987 | 247 481 | 123 740 | | | | 123 740 | | | |

Tableau des délibérations du Conseil Municipal

| DATE | OBJET DES DELIBERATIONS |
|----------|--|
| 27/09/02 | Autorisation élaboration CPA GRAND MARE |
| 31/01/03 | Autorisation versement participation d'1 Million d'€ Inscription de la d »pense budget 2003 |
| 14/05/04 | Autorisation centre de formation de la poste acquisition Avenant 1 à la CPA CRACL 31/12/03 |
| 24/09/04 | Emprunt 4 000 000 € |
| 01/01/05 | CRACL au 31/12/04 |
| 28/01/05 | Autorisation convention ANRU |
| 18/03/05 | Autorisation subvention Parking et coccinelle |
| 01/07/05 | Avenant 2 à la CPA |
| 04/11/05 | Résiliation anticipée des baux parking Nord Avenant 3 à la CPA |
| 18/05/06 | CRACL au 31/12/05 |

| | |
|----------------|---|
| 10/11/06 | Avenant 4 à la CPA Avis dossier loi sur l'eau |
| 09/02/07 | Approbation enquête publique Déclaration d'intérêt général de l'opération de restructuration du centre commercial |
| 13/04/07 | Autorisation cession immeuble entreprises |
| 29/06/07 | Cession à RSA des terrains Ville de la Grand Mare transmis le 3 juillet 2007 en Préfecture |
| 29/06/07 | Cession à RSA de parties de la parcelle DX n°5 sur lesquelles est implantée l'école Camille Claudel + autorisation de saisine du Préfet par le Maire – transmis en Préfecture le 3 juillet 2007 |
| 12/07/07 | Approbation avenant n°5 : nouvelle participation financière et modification de programme – notifiée le 12 septembre 2007- reçue en Préfecture le 17 juillet 2007 et affiché le 18 juillet 2007. |
| 19/10/07 | Cession à RSA des terrains Ville |
| 30/11/07 | Approbation acquisition rampe parking à la Ville |
| 24 / 10 / 2008 | Approbation Cracl 2007 et nouvelle participation de 23 939 770 euros |
| 24 / 10 / 2008 | Autorisation avenant 6 |

Courrier du 3 février 2009 de la DAPA plaçant les plots 4,5 et 6 sous le régime d'instance de classement au titre des Monuments Historiques

MINISTERE DE LA CULTURE
ET DE LA COMMUNICATION

REPUBLIQUE FRANCAISE



DECISION

portant ouverture d'une instance de classement au titre des monuments historiques pour trois des bâtiments de l'ensemble immobilier de la Grand Mare à Rouen (Seine-Maritime)

La Ministre de la Culture et de la Communication

VU le code du patrimoine livre VI, titre II, et notamment son article L 621-7,

VU le décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et notamment son article 14,

CONSIDERANT que l'ensemble immobilier de la Grand Mare à Rouen, construit par Marcel Lods entre 1966 et 1975, présente un très grand intérêt du point de vue de l'architecture et de l'urbanisme et constitue un élément majeur dans l'architecture du XXème siècle,

CONSIDERANT que trois des bâtiments de cet ensemble (plots n°4, n°5 et n°6) sont menacés de démolition,

DECIDE

ARTICLE 1er. - Les trois bâtiments dénommés plots n°4, n°5 et n°6 de l'ensemble immobilier de la Grand Mare, situés 6 rue César Franck, 11 et 13 rue Jean-Philippe Rameau à Rouen (Seine-Maritime) sont placés sous le régime de l'instance de classement au titre des monuments historiques.

ARTICLE 2. - La présente décision sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à monsieur Laurent Fabius, président de la société Rouen Seine Aménagement, propriétaire, qui disposera d'un délai de deux mois pour présenter ses observations écrites.

ARTICLE 3. - Tous les effets du classement au titre des monuments historiques s'appliqueront de plein droit à ces immeubles pendant une durée d'un an à compter de la date de notification au propriétaire.

fait à Paris, le 3 FEV. 2009



Direction
de l'Architecture
et du Patrimoine

DAPA/SDMHEP/BPM/FJ
Le directeur

Lettre recommandée avec AR

Monsieur le Premier Ministre,

182, rue Saint-Honoré
75033 Paris Cedex 01
France
Téléphone 01 40 15 81 99
Télécopie 01 40 15 33 33

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint ma décision plaçant sous le régime de l'instance de classement au titre des monuments historiques trois des bâtiments de l'ensemble immobilier de La Grand Mare, menacés de démolition, et dont votre société est propriétaire.

Tous travaux projetés sur ces bâtiments doivent désormais faire l'objet d'une autorisation de la part du préfet de région.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Premier Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.



Sous opération (01033A)

AMENAGEMENT

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS

La restructuration et reprise des espaces publics fait intervenir plusieurs maîtres d'ouvrage

Bien que Rouen Seine Aménagement soit titulaire d'une convention publique d'aménagement sur 23 ha, l'ensemble des aménagements des espaces publics ne lui a pas été confié en totalité.

D'une part la Ville de Rouen et la Communauté d'Agglomération interviennent au titre du projet des aires de jeux (ville seule) ou de Teor (Ville et Agglo).

D'autre part de nombreuses opérations de résidentialisation ont été engagées suite à la cession des patrimoines de Rouen Développement et de Rouen Habitat. Ces opérations ont considérablement réduit les emprises privées pour les transférer vers du domaine public. La liaison entre ces nouveaux périmètres est à organiser (accès, nivellement, ...)

Les maîtres d'ouvrage sont nombreux et la bonne coordination des projets est un enjeu majeur.

PROGRAMME

Le programme d'aménagement des espaces publics par secteur est le suivant (carte page 32) :

Secteur Central

- voie nouvelle Est/ouest et secteur de stationnement associé
- voie piétonne Nord/Sud
- espaces publics délimité au Nord par la pergola des aires de jeux, les rues César Franck et Couperin à l'Est et à l'Ouest, et la station Sainte Claire au Sud hors secteurs définis sur le plan page 32 (4 tranches conditionnelles)
- Reprise étanchéité dalle Nord et Sud
- Démolition de l'immeuble d'hébergement du Centre de Formation de la Poste
- Démolition des 3 cases commerciales situées sur le pignon Est de l'immeuble Mozart
- Réseaux de chaleur voie nouvelle
- Réseaux de chaleur voie piétonne
- Réseaux de chaleur zone centrale
- traitement des rampes Ouest des parkings Nord et Sud,
- traitement du lot N
- reprise des emprises du cabinet médical et du plot Malraux non réalisé

Ilot Verre et Acier

- Liaison Est Ouest
- Liaison Nord Sud
- traitement des espaces extérieurs des Lods 16 -17 -18 sur la rue César Franck pour assurer une homogénéité de projet
- Traitement de la rive Ouest de la rue Rameau pour la réalisation de places de stationnement
- Mise aux normes accessibilité et éclairage de la galerie technique (linéaire compris dans le périmètre de la CPA)
- Patinoire synthétique (**nouveau - tranche conditionnelle**)
- Réhabilitation légère des sous-station de chauffage (peinture, grille d'accès, éclairage etc .. pour un montant de travaux de 20 K€ ht environ)

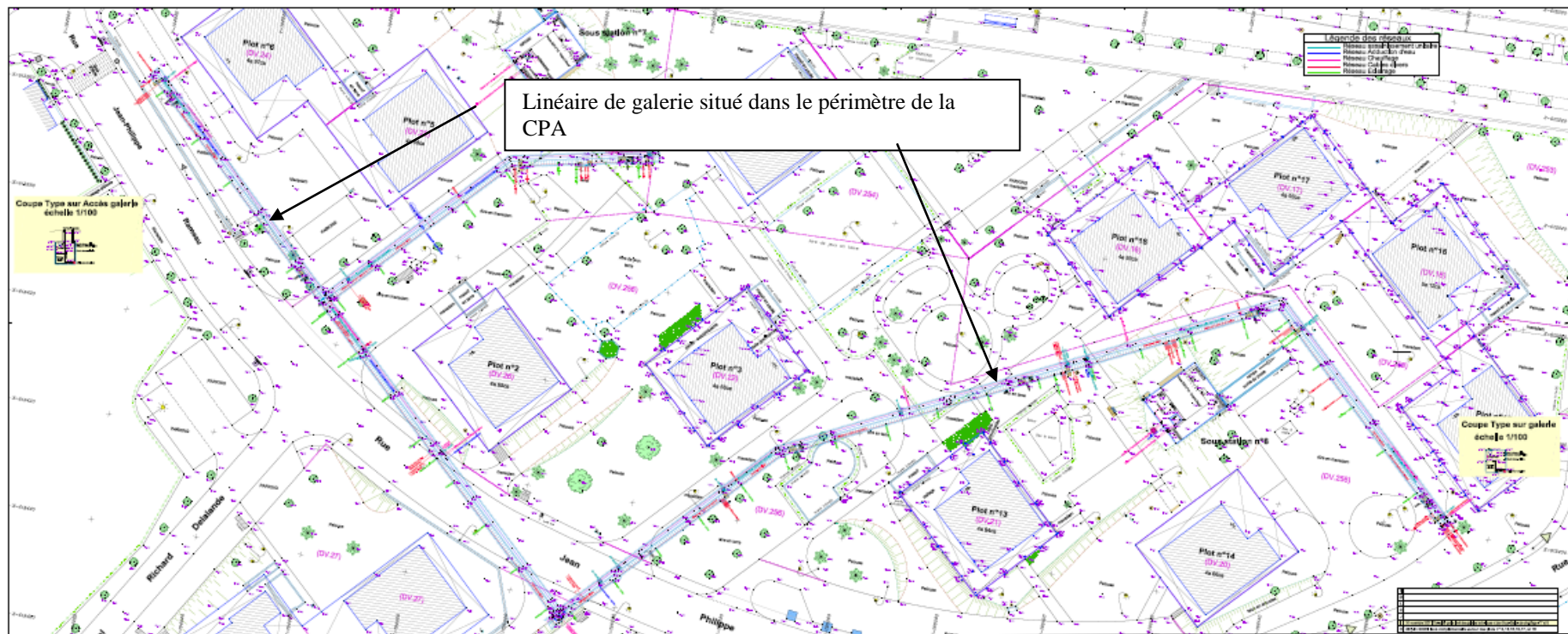
Précisions sur la galerie technique du secteur des Lods

La galerie technique est un ouvrage ville qui alimente le secteur des Lods ; il existe en réalité deux galeries distinctes ; la première est située de part et d'autre de la rue Rameau et présente un linéaire de 800 mètres ; la seconde, de longueur plus réduite, se trouve dans le secteur Sud de la Grand Mare.

Des travaux de mises aux normes de l'accessibilité et de l'éclairage sont nécessaires ; ils sont prévus pour le linéaire compris dans le périmètre de la CPA (250 k€ht) mais ne le sont pas pour le reste soit 260 k€ht de travaux supplémentaire.

Ces interventions complémentaires **doivent être réalisées avant les aménagements extérieurs et une décision doit être prise à ce sujet pour le linéaire situé en dehors de la CPA car les projets de résidentialisation d'IBS sur les immeubles Rameau ne peuvent démarrer en l'état.**

Ces travaux pourraient être réalisés au titre de la CPA car l'appel d'offres sur les aménagements du secteur des Lods et la section de galerie à traiter fournira des prix unitaires transposables sur la galerie sise dan le périmètre d'IBS ; cela permettrait de programmer les travaux dès l'automne 2009. Une décision est à prendre par la ville.



Précisions sur la patinoire

La patinoire est un projet porté par le RHE ; cet équipement sportif destiné au hockey sur glace pourrait aussi accueillir du patinage artistique.

Situé à proximité immédiate du nouveau siège du RHE et des logements de ses joueurs, cet équipement peut devenir un symbole du renouveau de la Grand Mare, attirer des personnes de l'extérieur et surtout offrir aux jeunes des hauts de Rouen, un encadrement et une animation du meilleur niveau sous la responsabilité du club.

Profitant de l'important appel d'offres, la patinoire a été intégrée dans ce dossier pour bénéficier de l'effet de masse. Pour éviter tout engagement de la Ville, cet équipement a fait l'objet d'une tranche conditionnelle mais son intégration dans le dossier de consultation d'entreprises permettra de connaître le coût de sa réalisation.

Le montage financier en cours par le RHE, assis sur un coût réel, laisse prévoir un financement à hauteur d'au moins 80% du coût de l'ouvrage.

Si le RHE décide de poursuivre l'opération, Rouen Seine Aménagement pourra réaliser l'ouvrage rapidement et le vendre à prix coûtant.

Ilot Verdi Opéra Nord hors rue Verdi

- voie nouvelle
- Allée du Gymnase Giraudoux,
- Réseaux de chaleur
- Rue Verdi : enrobés, bordure, trottoir et plantation,
- espaces verts y compris terrasse des Pins
- Plate forme lot F
- Place Couperin haute et basse jusqu'en limite des tours Othello et Nabucco,
- Sentes Est Ouest diverses

Rappel :

La déviation des réseaux de transport de France Telecom sur l'emprise du lot F2 est prise en charge par la Ville de Rouen.

Rappel historique : le réseau de France Telecom bénéficie d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Or la voirie qui accueillait ce réseau a été restructurée pour la rendre plus urbaine (diminution du rayon de courbure, aménagement de passage piétons) ; ces travaux ont été réalisés dans le cadre du projet Teor sous maîtrise d'ouvrage Ville. Le dévoiement n'a jamais été inscrit dans le programme d'intervention de la CPA.

Ilot Verdi Opéra Sud hors rue Wagner et Verdi

- espaces publics
- Rue Verdi : provisions pour pose enrobés, bordure, trottoir et plantations
- Rive Ouest rue Wagner (Nord Sud)
- Dévoiements réseaux rue Verdi
- Dévoiements réseaux rue Wagner
- Sentes Est Ouest diverses

CADRE JURIDIQUE

Lotissement

En fonction des décisions sur le programme des lots F1 et F2 (réserve foncière ou pas) un lotissement (déclaration préalable) pourrait être à envisager sur Verdi Opéra Nord ou pc valant divisions si terrain vendu à un propriétaire unique

Etudes d'impact et Enquête publique type Loi Bouchardeau

Enquête publique du 28 août 2007 au 29 septembre 2007

DCM du 9 février 2007 déclarant le projet d'intérêt général (Déclaration de Projet)

Loi sur l'eau

Le dossier d'autorisation de Loi sur l'Eau a été déposé en Préfecture le 24 février 2006 avec accusé de réception le 10 mars 2006 – dossier n°06 ZC 008

Enquête publique du 16 octobre 2006 au 22 novembre 2006

Arrêté d'autorisation du 12 avril 2007 notifié le 13 avril 2007

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Seuls sont présentés les tableaux fonciers dans ce paragraphe.

On se référera au bilan détaillé en annexe pour avoir un état poste par poste de l'état d'avancement.

L'année 2008 a vu la fin des grandes acquisitions foncières prévues au programme de la convention publique de la Grand Mare ; les prochaines années seront consacrées à la régularisation des emprises foncières en accompagnement des opérations de réhabilitation et de résidentialisation.

■ Tableau acquisitions réalisées en 2008

| TABLEAU DES ACQUISITIONS PAR EXERCICE | | | | | |
|---|--------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033 CPA La Grand Mare - AMENAGEMENT | | | | | 2008 |
| Date de l'acte | Identité du CEDANT | Références Cadastrales | Localisation | Surface en m ² | Montant TTC en Euros |
| 28/11/2008 | VILLE DE ROUEN | | | 49 865 | 0.00 |
| | | DX31 | rue F. Couperin | 2 782 | |
| | | DX27 | 1 rue G. Verdi | 2 026 | |
| | | DX25 | Cote de la Grand Mare | 936 | |
| | | DX30 | 1 rue G. Verdi | 74 | |
| | | DX29 | 1 rue G. Verdi | 1 329 | |
| | | DX21 | 2Bis rue G. Verdi | 3 071 | |
| | | DX22 | 2Bis rue G. Verdi | 2 261 | |
| | | DT68 | Ferme de la Grand Mare | 540 | |
| | | DT71 | Ferme de la Grand Mare | 552 | |
| | | DT72 | Ferme de la Grand Mare | 504 | |
| | | DV179 | Rue F. Couperin | 1 042 | |
| | | DV275 | Rue F. Couperin | 3 095 | |
| | | DV276 | Rue F. Couperin | 692 | |
| | | DV277 | Rue F. Couperin | 2 102 | |
| | | DV190 | Rue F. Couperin | 93 | |
| | | DV192 | Rue F. Couperin | 1 | |
| | | DV262 | Rue F. Couperin | 19 815 | |
| | | DV280 | Rue F. Couperin | 3 771 | |
| | | DV111 | Rue J.P. Rameau | 167 | |
| | | DV284 | Rue F. Couperin | 3 589 | |
| | | DV285 | Rue F. Couperin | 737 | |
| | | DV286 | Rue F. Couperin | 686 | |
| TOTAUX | | | | 49 865 | 0.00 |

■ Tableau acquisitions réalisées au 31/12/2008

| TABLEAU DES ACQUISITIONS | | | | | |
|---|--------------------|--|---|--|-------------------------|
| Opération : 01033 CPA La Grand Mare - AMENAGEMENT | | | | | |
| Date de l'acte | Identité du CEDANT | Références Cadastrales | Localisation | Surface en m ² | Montant TTC en Euros |
| 24/08/2005 | LA POSTE | Batiment B | destiné à être démolir | 2 407 2 407 | 386 000.00 |
| 20/06/2006 | ROUEN DEVELOPEMENT | DV183 DV195 DX20 DX20 | rue F. Couperin 25 rue César Franck Esp. publics 1 rue G. Verdi à bâtir 1 rue G. Verdi | 856 926 20 405 4 930 | 3 675.38 |
| 20/06/2006 | ROUEN DEVELOPEMENT | DX20 DX20 DV183 DV195 | Esp. publics 1 rue G. Verdi à bâtir 1 rue G. Verdi Rue François Couperin 25 rue César Franck | 20 405 4 930 856 926 | 246 800.00 |
| 28/11/2008 | VILLE DE ROUEN | DX21 DT72 DT71 DT68 DX22 DV179 DX29 DX30 DX25 DX27 DV190 DV282 DV275 DV276 DV277 | 2Bis rue G. Verdi Ferme de la Grand Mare Ferme de la Grand Mare Ferme de la Grand Mare 2Bis rue G. Verdi Rue F. Couperin 1 rue G. Verdi 1 rue G. Verdi Cote de la Grand Mare 1 rue G. Verdi Rue F. Couperin Rue F. Couperin Rue F. Couperin Rue F. Couperin Rue F. Couperin | 3 071 504 552 540 2 261 1 042 1 329 74 936 2 026 93 19 815 3 065 662 2 102 | 0.00 |
| | | DV192 DV280 DX31 DV285 DV286 DV111 DV284 | Rue F. Couperin Rue F. Couperin rue F. Couperin Rue F. Couperin Rue F. Couperin Rue J.P. Rameau Rue F. Couperin | 1 3 771 2 782 737 686 167 3 589 | |
| TOTAUX | | | | 106 506 | 636 475.38 |

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

Le bilan évolue de 22 688 K€ TTC à 22 536K€ TTC soit une différence de - 152 K€ TTC ; ce faible écart cache d'importantes variations sur les postes travaux et frais financiers :

- Une augmentation importante du poste travaux qui prend en compte :
 - Le coût réel de l'aménagement du cœur de quartier : + 617 k€
 - Une provision pour une future patinoire synthétique : + 282 k€
 - Une augmentation du coût d'aménagement de Verdi Opéra Nord et Sud : 123 k€ (+3.4%)

- Réduction importante des frais financiers dans l'attente de la mise en place du Prêt Projet Urbain de la CDC (- 1039 k€)

Analyse Poste par Poste

| Ligne | Intitulé | Bilan | | | Observations |
|-------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| | | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Ecart | |
| | DEPENSES | 22 688 498 | 22 536 090 | -152 407 | |
| 1 | ACQUISITIONS | 992 236 | 992 236 | 0 | RAS |
| 2 | ETUDES | 905 355 | 905 355 | 0 | RAS |
| 3 | HONORAIRES SUR TRAVAUX | 2 049 827 | 1 999 107 | -50 720 | Ajustement 617 K€ pour le cœur de quartier |
| 4 | TRAVAUX | 13 202 502 | 14 085 654 | 883 152 | 123 k€ sur Verdi Opéra Nord et Sud soit 3,4% d'augmentation Provision de 282 K€ pour patinoire en tranche conditionnelle Diminution du poste imprévus et divers ajustement Provision de 45 K€ pour prochain tirage DCE cœur de quartier |
| 5 | FRAIS DIVERS DE GESTION | 218 110 | 263 646 | 45 536 | |
| 7 | REMUN. STE et FRAIS FI | 5 320 468 | 4 290 093 | -1 030 375 | |
| 70 | Rémunération de la société | 2 669 102 | 2 728 226 | 59 124 | |
| 71 | Frais financiers | 2 651 365 | 1 561 867 | -1 089 498 | Frais financiers ajustés au mieux dans l'attente PPU |
| 8 | TVA | | | 0 | |
| | RECETTES | 21 618 447 | 22 359 896 | 3 467 902 | |
| 1 | CESSION | 7 088 173 | 784 144 | -6 304 029 | |
| 10 | Cession au concédant | 6 195 130 | 0 | -6 195 130 | Poste annulé au profit du poste participation / évite de perdre le différentiel de TVA généré par le FCTVA / gestion financière plus souple |
| 11 | Cession autre | 893 043 | 784 144 | -108 899 | Réévaluation à la baisse suite à la transformation des lots F1 et F2 en réserves foncières Ce poste est susceptible d'évoluer à la hausse |
| 2 | REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | 248 608 | 131 678 | -116 930 | |
| 3 | SUBVENTIONS | 8 564 574 | 11 291 028 | 2 726 454 | |
| | Feder | 730 050 | 525 108 | -204 942 | Subvention moins importante que prévue sur le secteur de Verdi Opéra Nord |
| | Région | 871 096 | 2 376 327 | 1 505 231 | Valeur maquette Anru du 17 février 2009 |
| | Département | 0 | 1 304 918 | 1 304 918 | Valeur maquette Anru du 17 février 2009 |
| | Anru | 6 926 658 | 7 047 905 | 121 247 | Valeur maquette Anru du 17 février 2009 |
| | GIP | 36 770 | 36 770 | 0 | RAS |
| 4 | PARTICIPATION COLLECTIVITE | 5 713 711 | 10 149 664 | 4 435 953 | Transfert du poste "Cession d'ouvrage" |
| 5 | PRODUITS DIVERS | | | 0 | |
| 6 | PRODUITS FINANCIERS | 3 382 | 3 382 | 0 | RAS |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | -1 070 049 | -214 358 | 466 425 | |
| | AMORTISSEMENTS | 17 429 230 | 15 429 230 | -1 770 770 | |
| 1 | EMPRUNTS | 14 000 000 | 12 000 000 | -2 000 000 | |
| 2 | AVANCES | 3 105 000 | 3 105 000 | 0 | |
| 5 | TVA | 324 230 | 324 230 | 0 | |
| | MOBILISATIONS | 21 905 000 | 16 033 812 | -2 095 000 | |
| 1 | EMPRUNTS | 14 000 000 | 12 000 000 | -2 000 000 | |
| 2 | AVANCES | 3 105 000 | 3 105 000 | 0 | |
| 5 | TVA | | 928 812 | 928 812 | |
| | FINANCEMENT | -324 230 | 604 582 | | |
| | TRESORERIE | | 2 209 472 | | Couvre principalement les frais financiers de court terme du bilan consolidé |

La participation financière de la Ville passe de 12 157 K€ TTC à 10 281 K€ soit une diminution de 1 876 K€ ; elle se répartit comme suit :

| AMENAGEMENT | CRACL 2007 | Réalisé au 31 décembre 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | au-delà | TOTAL | Delta |
|---|-------------------|-----------------------------|------------------|----------------|------|------|----------------|---------|------------------|-------------------|
| EFFORT VILLE | 12 157 449 | 4 842 319 | 2 203 070 | 900 000 | | | 780 633 | | 8 726 022 | -3 431 427 |
| CESSION AU CONCEDANT | 6 195 130 | | | | | | | | | -6 195 130 |
| Secteur de démolition | | | | | | | | | | |
| Verdi Opéra Sud + Isère Hêtraie + rue W | | | | | | | | | | |
| VOS Dévoiements | | | | | | | | | | |
| Rue Verdi Sud | | | | | | | | | | |
| Rue Verdi Nord | | | | | | | | | | |
| Secteur Lods en totalité | | | | | | | | | | |
| Etanchéité | | | | | | | | | | |
| Démolition immeuble de la Poste | | | | | | | | | | |
| Talus entrée du quartier | | | | | | | | | | |
| Secteur Lods adressage | | | | | | | | | | |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 5 713 711 | 4 713 711 | 2 200 000 | 900 000 | | | 780 633 | | 8 594 344 | 2 880 633 |
| Participation équilibre opération - EXO | 3 713 711 | 2 713 711 | 2 200 000 | 900 000 | | | 780 633 | | 6 594 344 | 2 880 633 |
| Participation d'équilibre bilan taxée | 2 000 000 | 2 000 000 | | | | | | | 2 000 000 | |
| Participation complément prix en TVA | | | | | | | | | | |
| REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | 248 608 | 128 608 | 3 070 | | | | | | 131 678 | -116 930 |

Le poste « Remboursement collectivité » pourrait évoluer à la hausse en fonction de l'évolution de la mission de l'urbaniste en fonction de la mission confiée à l'Agence Michelin.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

L'année 2005 a été caractérisée par :

- le suivi de l'actualisation du Plan Guide et des fiches de lots,
- la refonte complète du bilan financier de l'opération pour permettre d'isoler chaque sous opération : aménagement, immeuble d'entreprises, plot 4, Centre commercial, 3 Plots et parking,
- La réalisation de l'avant projet des espaces publics remis et présenté en coordination opérationnelle en avril 2005 et présenté et validé au CA du GIP en décembre 2005 ;
- L'organisation des réunions de coordination opérationnelle et l'établissement des comptes rendus correspondant ; ces taches ont été accomplies suite au non renouvellement par le GIP du contrat de Rouen Développement qui assurait cette mission,
- La présence à des réunions du Conseil de Quartier,
- L'organisation de réunion de concertation avec les différents constructeurs, principalement les différents bailleurs sociaux,
- La réalisation d'une étude sur la gestion des eaux pluviales sur la Grand Mare, étude approuvée le 14 décembre 2005 par la Communauté d'Agglomération,
- La réalisation partielle sur 2005 d'une étude d'impact et du dossier loi sur l'eau,
- L'obtention du financement de la démolition de l'immeuble d'hébergement de la Poste,

L'année 2006 a été caractérisée par :

- L'acquisition des espaces extérieurs de Rouen Développement le 16 juin 2006,
- le suivi de l'actualisation du Plan Guide et des fiches de lots,
- Le transfert du bilan financier sur un nouvel outil informatique (Progisem)
- la poursuite de l'accompagnement fiscal de l'opération,
- L'engagement de deux chantiers :
 - L'étanchéité de la dalle des Parking Nord et Sud,
 - L'espace Nord du secteur Central (création d'une rue entre les rues César Franck et Couperin, création d'une allée piétonne et d'un parking de 40 places)
- L'organisation des réunions de coordination opérationnelle et l'établissement des comptes rendus correspondant,
- La présence à des réunions du Conseil de Quartier,
- L'organisation de réunion de concertation avec les différents constructeurs, principalement les différents bailleurs sociaux,
- Le suivi des enquêtes publiques pour l'étude d'impact et la loi sur l'eau,

L'année 2007 a été caractérisée par :

- Réception des travaux d'étanchéité et de l'espace central secteur Nord,
- Le Lancement et la réalisation des travaux de Verdi Opéra : verdi opéra Nord et Verdi opéra Sud,
- La consultation d'entreprise pour le solde des travaux de l'espace central et le secteur des Lods,
- La préparation du DCE pour le secteur des Lods et les derniers aménagements du quartier
- Mobilisation des financements pour les travaux engagés et en consultation,
- La réflexion sur les modalités de gestion du secteur des Lods et la mise en œuvre d'une Aful
- L'accompagnement du RHE et de l'Udaf en lien avec les services de la Ville pour leur faciliter leur implantation sur Grand Mare
- La poursuite de l'animation des coordinations opérationnelles (convocation, compte rendu, suivi)
- La participation au Conseil de quartier (à la demande du Conseil)
- La mise en œuvre d'une opération expérimentale d'accession à la propriété sociale avec l'Agglomération de Rouen et Investir Immobilier
- La commercialisation de charges foncières restantes après définition d'un programme par la Ville
- La commercialisation du parking Nord par Rouen Park

L'année 2008 a été caractérisée par :

- Remise des ouvrages suivant à la Ville :
 - Rue Georges Braques, secteur de stationnement, allée piétonne le long du service des eaux
- Refonte des DCE du secteur central, du secteur des Lods et du solde des aménagements du quartier
- Poursuite de la commercialisation des terrains constructibles en particulier avec le groupe Préault
- L'acquisition foncière des propriétés de la ville
- La poursuite de la réflexion sur la division en volume de tout le secteur du parking
- La poursuite de la réflexion sur la mise en œuvre d'une Aful de gestion sur le secteur des Lods
- L'établissement des cahiers des charges urbanistiques des lots K, D et G
- La participation aux mises au point de la maquette financière de l'Anru
- Suivi de chantier des aménagements de Verdi Opéra Nord et Sud
- Animation de la coordination opérationnelle
- Participation aux réunions OPCU
- Le partenariat avec le RHE

LES OBJECTIFS DE COURT TERME 2009

- Obtenir les financements Anru, CG et CR
- Faire la remise d'ouvrage Verdi Opéra Nord et Sud
- Obtenir le relogement de l'église évangélique pour permettre de terminer les travaux d'étanchéité de la dalle du parking
- Terminer les travaux d'étanchéité du parking
- Valider la programmation sur les lots A et B
- Lancer la consultation d'entreprises et engager le chantier des aménagements de cœur de quartier et des Lods
- Réunir l'ASL des Lods
- Adapter le dossier loi sur l'eau
- Poursuivre l'animation des coordinations opérationnelles
- **Faire un choix sur la performance énergétique des futurs logements (BBC, THPE)**



Sous opération (01033D)

IMMEUBLE D'ENTREPRISES

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS : UNE OPERATION A VOCATION ECONOMIQUE

L'objectif de cette opération est d'offrir rapidement des surfaces locatives de bureaux aux entreprises éligibles à la ZFU.

Le bâtiment de la Poste est un ensemble immobilier de 5 946 m² de shon composé :

- d'un centre de formation qui accueille 80 stagiaires par jour dans un bâtiment R+4 composé de salles de cours, d'un auditorium et d'un restaurant (3 400 m² de shon)
- d'un bâtiment R+2 composé d'un bureau de poste et de deux logements de fonction (277 m² de shon)
- d'un immeuble d'hébergement (bâtiment R+4 de 2 770 m² de shon)

Rouen Seine Aménagement dans le cadre de la CPA a acquis l'ensemble du bien immobilier afin de démolir la partie hébergement, de réhabiliter les autres parties du bâtiment et de rendre constructible le foncier restant disponible.

PROGRAMME

La Poste a souhaité vendre son ensemble immobilier.

Concrètement le rôle de Rouen Seine Aménagement était de :

- d'acquérir les 3 immeubles du Centre de Formation,
- de démolir le bâtiment d'hébergement,
- de réhabiliter légèrement les bâtiments restants pour y accueillir des entreprises intéressées par une implantation en ZFU,
- de revendre l'ensemble à un investisseur après y avoir accueilli de petites entreprises (non réalisé à ce jour),

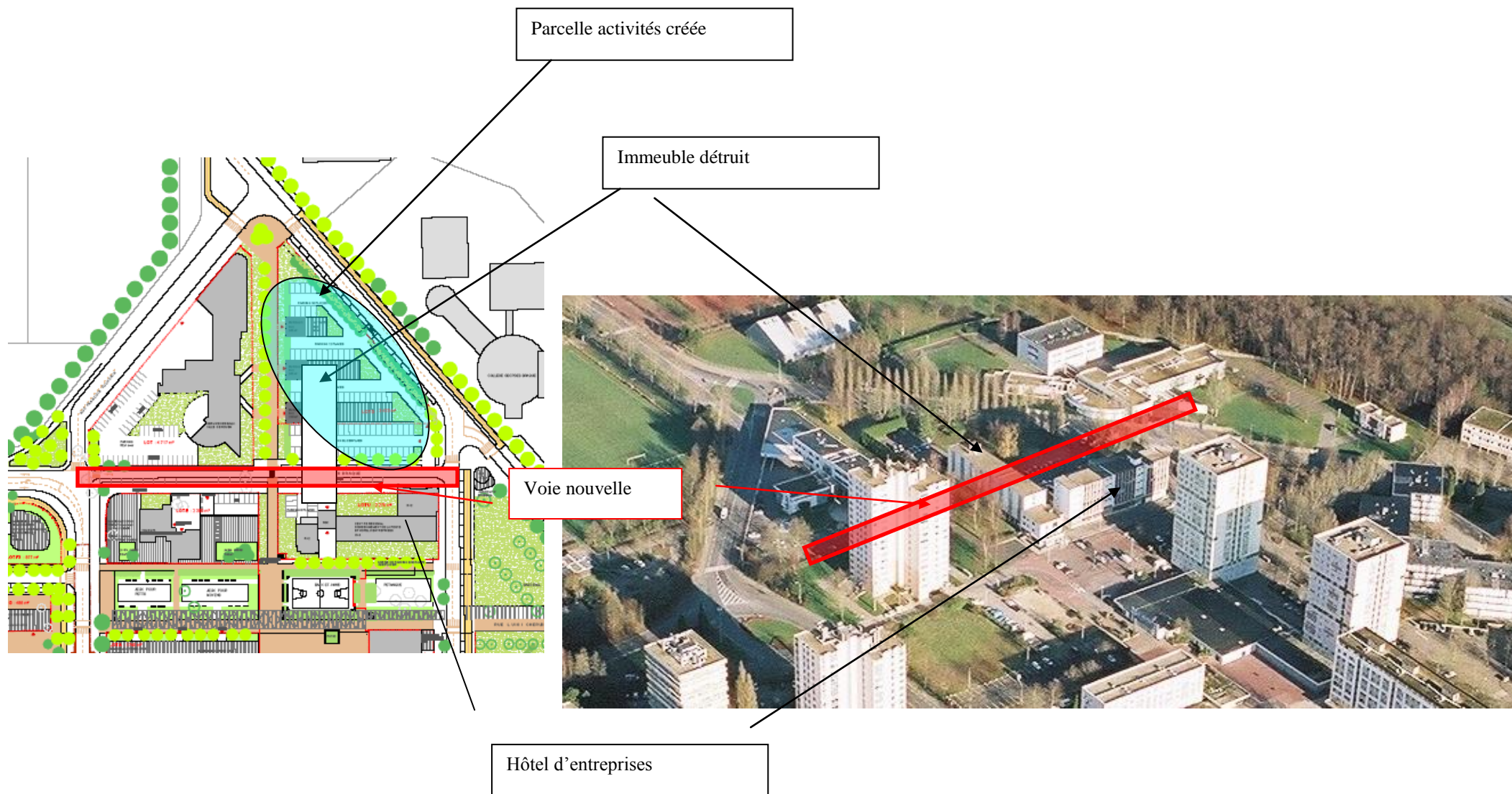
La Poste reste locataire de 2 niveaux soit environ 633 m². Compte tenu des nombreux espaces communs de l'immeuble (couloirs, restaurant ...), **la surface utile louable est d'environ 2 320 m²**. Elle se répartit principalement en locaux de 45 et 93m². Le bureau de Poste a été transféré dans le centre commercial en février 2008.

Au final la restructuration de cet ensemble immobilier permet :

- **d'offrir 2 320 m² de surface louable**
- de **créer une parcelle constructible** pour accueillir des locaux d'activités
- de **créer une voie de liaison Est Ouest** rendant accessible la tour Couperin et le futur Hôtel d'entreprises.

| Désignation | Repérage | Surface totale | Surface louée 20 nov 2007 | | Surface louée sept 2008 | | Surface louée octobre 2008 | | Surface louée janvier 2009 | | Surface louée s |
|-------------------------------|----------|----------------|---------------------------|--------|-------------------------|---------|----------------------------|---------|----------------------------|---------|-----------------|
| | | | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² |
| | | | 2320,77 | 999,23 | 43% | 1389,85 | 60% | 1435,87 | 62% | 1500,32 | 65% |
| Bureau de Poste | 1 | 127,41 | 127,41 | 5% | | | | | | | |
| Serveur informatique | 2 | 17,58 | 17,58 | 1% | | | | 17,58 | | 17,58 | |
| Bureau | 3 | 92,93 | | | | | | | | | |
| Bureau | 4 | 92,66 | | | | | | | | | |
| Restaurant | 5 | 312,95 | | | 312,95 | 13% | 312,95 | 13% | 312,95 | 13% | 312,95 |
| Bureau de Poste | 6 | 111,91 | | | 111,91 | 5% | 111,91 | 5% | 111,91 | 5% | 111,91 |
| Local 1,1 | 7 | 14,45 | 14,45 | 1% | 14,45 | | 14,45 | | 14,45 | | 14,45 |
| Local 1,2 | 8 | 19,75 | 19,75 | 1% | 19,75 | 6% | 19,75 | 6% | 19,75 | 6% | 19,75 |
| Local 1,3 | 9 | 94,41 | 94,41 | 4% | 94,41 | | 94,41 | | 94,41 | | 94,41 |
| local1,4 | 10 | 46,02 | | | | | 46,02 | 2% | 46,02 | 2% | 46,02 |
| Local 1,5 | 11 | 46,87 | | | | | | | 46,87 | 2% | 46,87 |
| Local 1,6 | 12 | 93,61 | | | | | | | | | |
| local 1,7 Salle de conférence | 13 | 192,83 | | | | | | | | | |
| Bureau de Poste | 14 | 111,9 | | | 111,9 | 5% | 111,9 | 5% | 111,9 | 5% | 111,9 |
| Bureau | 15 | 14,45 | | | | | | | | | |
| Bureau | 16 | 19,77 | | | | | | | | | |
| Bureau | 17 | 46,53 | 46,53 | 2% | | | | | | | |
| Bureau | 18 | 45,54 | 45,54 | 2% | 45,54 | 2% | 45,54 | 2% | 45,54 | 2% | 45,54 |
| Bureau | 19 | 46,06 | | | | | | | | | 46,06 |
| Bureau | 20 | 46,88 | | | | | | | | | |
| Bureau | 21 | 47,32 | | | | | | | | | |
| Bureau | 22 | 45,38 | | | 45,38 | 2% | 45,38 | 2% | 45,38 | 2% | 45,38 |
| Bureau | 23 | 14,99 | 14,99 | 1% | 14,99 | | 14,99 | | 14,99 | | 14,99 |
| Bureau | 24 | 19,75 | 19,75 | 1% | 19,75 | | 19,75 | | 19,75 | | 19,75 |
| Bureau | 25 | 46,56 | 46,56 | 2% | 46,56 | 14% | 46,56 | 14% | 46,56 | 14% | 46,56 |
| Bureau | 26 | 46,6 | 46,6 | 2% | 46,6 | | 46,6 | | 46,6 | | 46,6 |
| Bureau | 27 | 94,57 | 94,57 | 4% | 94,57 | | 94,57 | | 94,57 | | 94,57 |
| Bureau | 28 | 94,28 | 94,28 | 4% | 94,28 | | 94,28 | | 94,28 | | 94,28 |
| Bureau | 29 | 14,99 | 14,99 | 1% | 14,99 | | 14,99 | | 14,99 | | 14,99 |
| Bureau | 30 | 19,75 | 19,75 | 1% | 19,75 | | 19,75 | | 19,75 | | 19,75 |
| Bureau | 31 | 94,41 | 94,41 | 4% | 94,41 | 14% | 94,41 | 14% | 94,41 | 14% | 94,41 |
| Bureau | 32 | 94,57 | 94,57 | 4% | 94,57 | | 94,57 | | 94,57 | | 94,57 |
| Bureau | 33 | 46,94 | 46,94 | 2% | 46,94 | | 46,94 | | 46,94 | | 46,94 |
| Bureau | 34 | 46,15 | 46,15 | 2% | 46,15 | | 46,15 | | 46,15 | | 46,15 |

Le plan d'ensemble



CADRE JURIDIQUE

Dans le cadre de la démolition de la partie hébergement, un permis de démolir a été déposé le 17 mai 2005 et obtenu le 19 juillet 2005.

L'intervention sur la partie Centre de Formation et Bureau de Poste a nécessité un permis de construire déposé le 23 juin 2005 et obtenu le 10 octobre 2005.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

L'ensemble immobilier du Centre de Formation de la Poste a été acquis en 2006 pour un montant de 714 000 euros (part imputée sur l'opération de l'immeuble d'entreprises, l'autre part de 396 000 euros étant affectée à la sous opération aménagement.

On se référera au bilan détaillé en annexe pour avoir un état poste par poste de l'état d'avancement.

- Tableau acquisitions réalisées en 2008

Pas d'acquisition en 2008

- Tableau acquisitions réalisées au 31/12/2008

| TABLEAU DES ACQUISITIONS | | | | | |
|---|------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033D CPA La Grand Mare - IMMEUBLES ENTREPRISE | | | | | |
| Date de l'acte | Identité du CEDANT | Références Cadastrales | Localisation | Surface en m ² | Montant TTC en Euros |
| 25/08/2005 | LA POSTE / Rouen seine | Batiment A | destiné aux activités tertiaires | 2 704 2 704 | 714 000.00 |
| TOTAUX | | | | 2 704 | 714 000.00 |

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 2 968 K€ à 3 458 K€ soit une augmentation de 490 K€ liés à la programmation de travaux complémentaires qui devront être engagés à court terme pour assurer la revente et la location des bureaux (mise aux normes handicapés, vidéo surveillance, isolation restaurant, reprise ventilation, aménagement Grande salle, curage bureau de Poste).

Analyse des écarts poste par poste

| Ligne | Intitulé | Bilan en € TTC | | | Observations |
|-------|--|------------------|------------------|----------------|--|
| | | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Ecart | |
| | DEPENSES | 2 967 997 | 3 458 177 | 490 180 | |
| 1 | ACQUISITIONS | 1 029 225 | 1 096 694 | 67 469 | Vente retardée, durée de gestion plus longue |
| 2 | ETUDES | 19 959 | 19 959 | 0 | |
| 3 | HONORAIRES SUR TRAVAUX | 334 016 | 390 773 | 56 757 | Honoraires pour travaux complémentaires |
| 4 | TRAVAUX | 1 410 059 | 1 765 302 | 355 243 | Provisions pour mise aux normes handicapés de l'immeuble, curage bureau de Poste, isolation restaurant etc ... |
| 5 | FRAIS DIVERS DE GESTION | 77 653 | 75 154 | -2 499 | |
| 7 | REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA | 97 085 | 110 295 | 13 210 | Ajustement automatique |
| 70 | Rémunération de la société | 97 085 | 110 295 | 13 210 | |
| 71 | Frais financiers | | | 0 | |
| 8 | TVA | | | 0 | |
| | RECETTES | 2 737 601 | 3 258 831 | 521 230 | |
| 1 | CESSION | 1 053 000 | 1 673 096 | 620 096 | Prise en compte des discussions avec investisseurs |
| 10 | Cession au concédant | | | 0 | |
| 11 | Cession autre | 1 053 000 | 1 673 096 | 620 096 | |
| 2 | REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | | | 0 | |
| 3 | SUBVENTIONS | 404 217 | 284 691 | -119 526 | Maquette Anru du 17 février 2009 |
| | Anru | 404 217 | 284 691 | -119 526 | |
| 4 | PARTICIPATION COLLECTIVITE | 973 823 | 973 823 | 0 | |
| 5 | PRODUITS DIVERS | 306 561 | 327 221 | 20 660 | Loyer plus importants car gestion plus longue |
| 6 | PRODUITS FINANCIERS | | | 0 | |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | -230 396 | -199 346 | 3 539 | |

La participation financière brute de la Ville reste stable à 974 K€, elle a été versée en totalité.

| IMMEUBLE D'ENTREPRISES | CRACL 2007 | Réalisé au 31 décembre 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | au-delà | TOTAL | Delta |
|----------------------------|------------|-----------------------------|------|------|------|------|------|---------|----------------|-------|
| EFFORT VILLE | 973 823 | 973 823 | | | | | | | 973 823 | |
| CESSION AU CONCEDANT | | | | | | | | | | |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 973 823 | 973 823 | | | | | | | 973 823 | |
| REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | | | | | | | | | | |

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

Activités : rappel des années antérieures

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue au premier semestre 2004. Les études ont été engagées rapidement sur la base des objectifs suivants :

- inscrire le bâtiment dans le schéma général d'aménagement
- traiter l'entrée, les abords, le stationnement qualitativement,
- optimiser le rendement locatif et la modularité des bureaux,
- trouver des surfaces d'environ 20m² afin de répondre à la demande.

Les études ont abouti à un Avant Projet Détaillé au mois de novembre 2004 offrant 1 960 m² utile pour un coût travaux de 1 865 K€ HT.

A la demande de la Ville de Rouen, le projet a été réétudié afin d'utiliser les bâtiments dans leur configuration actuelle, la modularité des locaux ayant été estimée trop coûteuse.

L'année 2005 a été caractérisée par :

- L'acquisition de l'ensemble immobilier
- La réalisation du Dossier de Consultation d'Entreprises pour la Démolition de l'immeuble d'hébergement
- Le dépôt et l'obtention du permis de démolir de l'immeuble d'hébergement
- Le dépôt et l'obtention du permis de construire de l'immeuble restructuré
- Le lancement de l'appel d'offres et une ouverture fructueuse des plis
- La préparation du DCE de la restructuration de l'immeuble d'hébergement

L'année 2006 a été caractérisée par :

- Le lancement et la réalisation des travaux (démarrage retardé jusqu'en juin 2006 pour des raisons de financement)
- La consultation pour la recherche d'un investisseur gestionnaire à partir du 4^{ème} trimestre

L'année 2007 a été caractérisée par :

- La réception des travaux,

- La poursuite de la négociation avec l'acquéreur de l'immeuble, la société GMA,
- La commercialisation des bureaux à louer
- La mise en œuvre du comité d'agrément qui réunit en 2007 la Ville de Rouen, l'investisseur, le commercialisateur et Rouen Seine Aménagement

L'année 2008 a été caractérisée :

- La première année complète de location avec l'arrivée de 6 nouveaux locataires
- **Le maintien d'un niveau de location satisfaisant de 100 euros HT / m² y compris le restaurant mais qui bénéficie d'une franchise de loyer jusque 30 juin 2009 et sera prorogé le temps nécessaire à une fréquentation régulière et suffisante du restaurant ; néanmoins, le loyer de 100 euros HT / m² devra être révisé à la baisse car il implique environ 280 à 300 repas jour soit un loyer prévisionnel à terme d'environ 40 à 50 € ht / m² annuel. Pour l'instant, aucune recette au titre du restaurant n'est intégrée au CRACL.**
- La participation au comité de pilotage de la Zone Franche Urbain

OBJECTIFS DE COURT TERME

- Réaliser les travaux de mises aux normes handicapés y compris ascenseurs
- Isolation thermique du restaurant
- Aménagement de la grande salle
- Curage de l'ancien bureau de Poste

PRECONISATION STRATEGIQUES

- Louer l'immeuble d'entreprises et poursuivre le partenariat au titre de la ZFU
- Céder l'immeuble quand il aura pris de la valeur c'est-à-dire après la location des bureaux



Sous opération (01033B)

PARKING

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS : La première opération structurante sur la Grand Mare

Ce parking, d'une superficie totale de 14037 m² pour un total de 475 places, était séparé en 2 parties séparées par une grille :

- La partie nord, géré précédemment par Rouen Développement, d'une surface totale de 8921 m² et de 308 places.
- La partie sud, géré par la SCI du parking, d'une surface totale de 5116 m² et de 167 places.

Le parking, fait de béton armé, comptait de nombreuses surfaces recouvertes d'un flocage en amiante.

L'amiante rendant les opérations de maintenance délicate, le parking était de moins en moins fréquenté.

Les espaces publics ne pouvant accueillir les 575 voitures qu'il peut abriter, la réhabilitation du parking doit permettre un bon fonctionnement du quartier à moyen terme.

Son désamiantage et sa restructuration pour sa mise en conformité anti-incendie étaient donc à réaliser pour préserver le bon fonctionnement du quartier.

PROGRAMME

Les travaux de restructuration du parking se sont déclinés en 2 phases de travaux :

- Dans une première phase, la partie Nord,
- Dans une seconde phase, la partie sud.

A terme le parking est séparé en deux entités juridiques, physiques et fonctionnelles bien distinctes, le parking nord et sud.

CADRE JURIDIQUE

La nature des travaux à réaliser dans le parking a fait l'objet d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire. Le dossier a été déposé à la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat de la Ville de Rouen, le 21 juillet 2004, sous le numéro suivant 76540 04 4 5752 P 0. Le projet a été accepté sous réserve du respect des prescriptions émises par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours, du Service Etude et Travaux et de la D.R.I.R.E.

Le parking Nord, comptant entre 250 et 1000 places, a fait l'objet d'une déclaration aux installations classées, déposée le 13 octobre 2004 à la préfecture de Seine Maritime.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

L'ouvrage dans sa totalité (parkings Nord et Sud) a été livré à la Ville fin 2007 et l'exploitation du parking Nord par Rouen Park a débuté, seules des levées de réserves étant réalisées sur 2008.

Le parking Sud a été remis par la Ville à la SCI les Parkings.

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 5 060 K€ à 5 151 K€ soit une augmentation de 91 K€ qui s'explique principalement par :

- La prise en compte des révisions de prix à hauteur de 69 k€
- Une provision de 10 k€ pour interventions complémentaires sur le parking Sud afin de faciliter les relations avec la Sci les Parkings

Analyse Poste par Poste

| Ligne | Intitulé | Bilan en € TTC | | | Observations |
|-------|---|------------------|------------------|----------------|---|
| | | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Ecart | |
| | DEPENSES | 5 060 590 | 5 151 635 | 91 045 | |
| 2 | ETUDES | 16 506 | 16 506 | 0 | RAS |
| 3 | HONORAIRES SUR TRAVAUX | 358 195 | 346 421 | -11 774 | |
| 4 | TRAVAUX | 4 418 275 | 4 506 917 | 88 642 | 69 K€ de révisions de prix 10 K€ pour imprévus |
| 5 | FRAIS DIVERS DE GESTION | 105 094 | 116 401 | 11 307 | |
| 7 | REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FIN | 162 520 | 165 390 | 2 870 | |
| 70 | Rémunération de la société | 162 520 | 165 390 | 2 870 | |
| 71 | Frais financiers | | | 0 | |
| 8 | TVA | | | 0 | |
| | RECETTES | 4 932 404 | 5 005 948 | -18 752 | |
| 1 | CESSION | 1 098 570 | 1 098 570 | 0 | |
| 10 | Cession au concédant | 1 098 570 | 1 098 570 | 0 | |
| 2 | REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | 1 705 813 | 1 689 377 | -16 436 | |
| 3 | SUBVENTIONS | 2 095 126 | 2 095 126 | 0 | |
| | Annu | 2 095 126 | 2 095 126 | 0 | |
| 4 | PARTICIPATION COLLECTIVITE | | | 0 | |
| 5 | PRODUITS DIVERS | 32 895 | 30 579 | -2 316 | |
| 6 | PRODUITS FINANCIERS | | | 0 | |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | -128 186 | -145 687 | 252 120 | |

L'effort financier de la Ville passe de 2 804 K€ TTC à 2 880 K€ soit une augmentation de 76 K€ conformément au tableau ci-dessous :

| PARKING | CRACL 2007 | Réalisé au 31 décembre 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | au-delà | TOTAL | Delta |
|----------------------------|------------|-----------------------------|------|---------------|------|------|------|---------|------------------|---------------|
| EFFORT VILLE | 2 804 383 | 2 787 947 | | 92 295 | | | | | 2 880 242 | 75 859 |
| CESSION AU CONCEDANT | 1 098 570 | 1 098 570 | | | | | | | 1 098 570 | |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | | | | 92 295 | | | | | 92 295 | 92 295 |
| REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | 1 705 813 | 1 689 377 | | | | | | | 1 689 377 | -16 436 |

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

ACTIVITES SUR LES ANNEES 2004-2006

Une activité soutenue en 2004-2005

Le flocage amianté, présent dans tout le parking, présentait des risques très importants, par son état avancé de dégradation, pour la santé des usagers. Des mesures conservatoires de confinement ont été nécessaires dans la partie Nord du parking en attendant d'engager les travaux de désamiantage. Ces travaux de confinement, exécutés pendant les mois de juin et juillet 2003, ont condamné totalement la partie nord.

Le marché du maître d'œuvre, le cabinet ARGENIUM, a été notifié le 29 septembre 2003. Son projet a été validé à la fin de l'année 2003.

Face à la dégradation accrue de l'amiante dans le parking Nord, l'entreprise CMS en charge du désamiantage a démarré au mois décembre 2003 ces travaux sur la première phase. Les bureaux de contrôle et SPS ont été choisis et ont démarré leurs prestations en même temps.

Pour permettre la restructuration du local «coccinelle» du centre commercial, une partie du parking sud a dû être désamianté en avance sur le phasage. La masse de travaux, le marché et le délai d'intervention de l'entreprise CMS ont été augmentés. Les travaux de désamiantage de la première phase se sont terminés au début du mois de juillet 2004.

Les travaux de restructuration ont été réalisés par un groupement d'entreprises, l'entreprise de gros œuvre DORIVAL étant la mandataire. Leurs travaux de restructuration ont démarré dans le parking Nord au mois de juillet 2004.

Lors de ces travaux, les entreprises ont constaté que des poutres étaient fissurées et la stabilité de l'ossature porteuse était fragilisée. Des travaux de soutènement et de renforcement ont permis de consolider l'ossature et d'éviter tous risques d'effondrement. Par ailleurs, le maître d'ouvrage a décidé, afin d'améliorer la sécurité, d'équiper le parking Nord d'un système de contrôle par badge des entrées et sorties et d'une vidéosurveillance.

La réalisation de ses travaux supplémentaires et la mise en place de ses équipements supplémentaires ont prolongé la durée des travaux. La réception du parking nord, prévu initialement au mois de décembre 2004, a été repoussée au mois d'avril 2005.

Lors de la destruction de la barre César Franck, des blocs de béton armé ont perforé la dalle du parking en trois impacts. Ces dégâts ont empêché l'exploitation d'une partie du parking. Les assurances des entreprises responsables ont pris en charge le coût de la réparation de la dalle du parking.

La dégradation de l'étanchéité de la dalle du parking a contribué à l'apparition de fuites d'eau. Celles-ci ont dégradé le flocage mis en œuvre. Les zones de dégradation ont été localisées afin de déterminer l'ampleur du sinistre et de condamner les places de parking correspondantes.

La deuxième phase de travaux correspond au désamiantage et à la restructuration de la partie sud du parking a commencé au mois de mai 2005.

Les travaux de désamiantage ont été réalisés dans la partie Sud mais la restructuration n'a pu être achevée dans l'attente de la négociation avec les copropriétés de la localisation des sorties de secours.

L'objectif de livraison de l'ensemble des parkings Nord et Sud n'a pas été atteint en raison des infiltrations liées au défaut de l'étanchéité actuelle de la dalle du parking.

Par ailleurs, des discussions ont été engagées avec les représentants des copropriétés qui ont demandé que les 4 accès aux immeubles depuis le parking ne soient plus considérés comme étant des sorties de secours; la recherche de solutions alternatives a été engagée.

2006 : Une année de négociation

En 2006 les travaux de restructuration incendie ont pu être menés : pose des portes coupe feu et la réalisation partielle des sorties de secours.

Cette année a été consacrée aux travaux d'étanchéité de la dalle et aux négociations avec les différentes copropriétés et la recherche d'une solution pour éviter d'utiliser les sorties d'immeuble comme sorties de secours.

Les travaux de réparation liés à la démolition de la barre César Franck ont été réalisés et l'indemnité des assurances obtenues.

2007 : l'achèvement de l'ouvrage

Fin 2007 le parking dans sa totalité a été remis à la Ville de Rouen à charge pour Rouen Seine Aménagement de lever les dernières réserves. De nouvelles négociations ont du être menées avec la SCI les Parkings en vue de la remise de l'ouvrage par la Ville. (Renforcement des dispositifs de protection etc....)

La remise d'ouvrage a fait l'objet des procès verbaux suivants :

- Parking sud : signé le 29 novembre 2007
- Parking Nord : signé le 19 décembre 2007

2008 : Mise en exploitation de l'ouvrage

- Mise en exploitation du parking par Rouen Park, Rouen Seine Aménagement assurant simplement le « service après vente » et la levée des réserves

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Assurer quelques interventions techniques dans le parking Sud

PRECONISATION STRATEGIQUE

- Pour la ville : définir une politique de commercialisation (cession de volume, location, accès public, foisonnement)

A large, dark green L-shaped graphic element with rounded corners, positioned on the left side of the page. It consists of a vertical bar on the left and a horizontal bar extending to the right, both with a slight curve at the ends.

Sous opération (01033C)

CENTRE COMMERCIAL

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS

Le projet commercial : offrir aux 4 900 habitants actuels de la Grand Mare et aux 6 000 de demain un équipement commercial moderne et pérenne ; ce projet implique une intervention tant sur les bâtiments qu'au niveau des commerçants :

- Rénovation des locaux
- Re-motivation des commerçants
- Arrivée de nouveaux commerçants compétents
- Définition et mise en œuvre d'une stratégie commerciale

PROGRAMME

Le programme d'intervention consiste à réhabiliter les bâtiments pour partie, à en démolir certains et à en reconstruire d'autres sur la base du plan de composition présenté page 89.

CADRE JURIDIQUE

Plusieurs procédures sont nécessaires :

- Une autorisation d'urbanisme commercial compte tenu des surfaces créées
- Un ou plusieurs permis de construire
- Une Déclaration d'Utilité Publique pour permettre de maîtriser les cases commerciales et les baux commerciaux

Pour les détails d'avancement des procédures on se référera aux informations de la partie générale et aux annexes (tableau des permis de construire)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

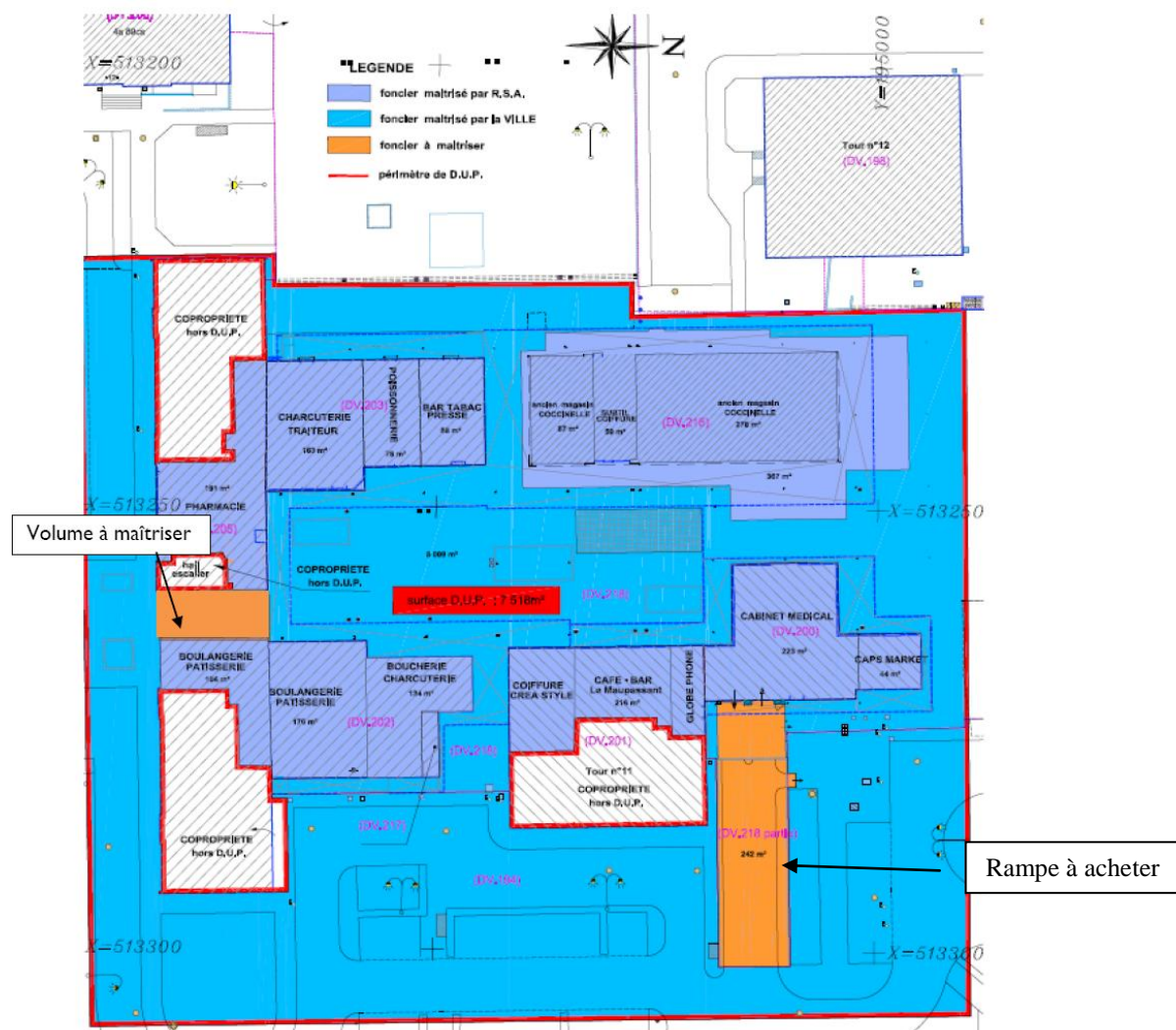
ACQUISITION

- Tableau acquisitions réalisées en **2008 = aucune acquisition en 2008**
- Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2008**

| TABLEAU DES ACQUISITIONS | | | | | |
|--|------------------------|---------------------------|---|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033C CPA La Grand Mare - CENTRE COMMERCIAL | | | | | |
| Date de l'acte | Identité du CEDANT | Références Cadastrales | Localisation | Surface en m ² | Montant TTC en Euros |
| 22/12/2003 | SCI DE L'ORME | | Coccinelle - bail à construction | 774 774 | 9 116.00 |
| 02/09/2005 | Boucherie LERIF | | Droit au bail boucherie LERIF | 133 133 | 16 000.00 |
| 02/09/2005 | Mme DUVAL | | Bail boucherie LERIF | 133 133 | 27 500.00 |
| 18/10/2005 | SCI Jean Rondeau | | Coiffeur CREAMSTYLE Bar MAUPASSANT Magasin GLOBE PHONE | 312 70 212 30 | 94 600.00 |
| 18/10/2005 | Mme LEGROS | | Licence IV bar Maupassant | | 1 680.00 |
| 03/05/2006 | Mr BANNOUR | | Droits au bail fleuriste ROGER | 90 90 | 18 000.00 |
| 30/05/2006 | Mr LOISEL | | Eglise évangélique Bail à construction | 48 48 | 6 400.00 |
| 04/08/2006 | Mr HELLOT | | Poissonnier - Bail à construction | 80 80 | 15 000.00 |
| 02/08/2006 | Mr LEFEVRE | | Cabinet médical SCM bail à construction Epicerie CHIHANI bail à construction | 263 219 44 | 50 000.00 |
| 02/08/2006 | Mr LEFEVRE | | Tabac BIOLCHINI Bail à construction | 80 80 | 16 000.00 |
| 03/08/2006 | Mr SIMON | | Charcuterie HURE bail à construction | 164 164 | 30 000.00 |
| 12/12/2006 | SETIN | DV205 DV205 | 9 rue C. Franck 9 rue C. Franck | 240 104 136 | 75 000.00 |
| 06/01/2009 | DARAS - PHARMACIE WOLF | DV205 | 8 Rue F. Couperin | 197 197 | 76 240.00 |
| TOTAUX | | | | 2 514 | 435 536.00 |

Toutes les cases commerciales sont propriétés de Rouen Seine Aménagement dont la pharmacie acquise par voie d'expropriation.

Il reste à acquérir la rampe Est du parking Sud qui appartient à la SCI les Parkings mais qui a délibéré favorablement pour une cession à RSA et le passage sous la copropriété (volume de copropriété grevé d'une servitude de passage public) allant sur le parking de l'église Sainte Claire et les espaces extérieurs.



TRAVAUX

La restructuration du centre commercial fait l'objet de 4 phases de travaux :

- Première phase : restructuration du Coccinelle (800 m² ramenés à 400 m²) et accueil du coiffeur logé précédemment dans le rez de chaussée de la barre César Franck
- Deuxième phase : travaux pour l'accueil du primeur (dans le coccinelle)
- Troisième phase : travaux pour l'accueil du bureau de Poste et réalisation d'un nouveau local dans le coccinelle
- Quatrième phase : achèvement des travaux y compris reprise de l'étanchéité et des vitrines avec relocalisation des commerçants mais hors cabinet médical qui sera relogé dans le plot Malraux Sud

Pour les autres postes on se référera directement au bilan détaillé en annexe.

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

Le bilan évolue de 7 307 K€ TTC à 8 303 K€ TTC soit une augmentation de 866 K€ TTC qui s'explique par des variations en plus et en moins de différents postes dont :

- Une erreur de saisie sur le poste travaux de 700 k€ ttc
- Une augmentation du poste imprévus au regard des difficultés techniques rencontrées sur le chantier (251 K€ ttc)

Les écarts poste par poste

| Ligne | Intitulé | Bilan en € TTC | | | Observations |
|-------|--|------------------|------------------|----------------|---|
| | | Cracl 2007 | Cracl 2007 | Ecart | |
| | DEPENSES | 7 307 668 | 8 302 816 | 865 716 | |
| 1 | ACQUISITIONS | 1 394 484 | 1 394 484 | 3 334 | Ajustement |
| 2 | ETUDES | 301 625 | 301 625 | 0 | |
| 3 | HONORAIRES SUR TRAVAUX | 681 513 | 681 513 | 0 | |
| 4 | TRAVAUX | 4 427 402 | 5 379 223 | 951 821 | 700 Ke TTC erreur de saisie +251 de provisions pour imprévus et révisions |
| 5 | FRAIS DIVERS DE GESTION | 260 481 | 271 307 | 10 826 | |
| 7 | REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA | 242 163 | 274 665 | 32 502 | |
| 70 | Rémunération de la société | 242 163 | 274 665 | 32 502 | Ajustement |
| 71 | Frais financiers | | | 0 | |
| 8 | TVA | | | 0 | |
| 9 | FONDS DE CONCOURS | | | 0 | |
| | RECETTES | 6 559 814 | 7 518 948 | 719 976 | |
| 1 | CESSION | 1 294 000 | 2 055 000 | 761 000 | |
| 10 | Cession au concédant | | | 0 | |
| 11 | Cession autre | 1 294 000 | 2 055 000 | 761 000 | Prise en compte nouvelle proposition de l'Epareca |
| 2 | REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | | | 0 | |
| 3 | SUBVENTIONS | 1 692 609 | 1 577 056 | -115 553 | |
| | Anru | 1 677 000 | 1 577 056 | -99 944 | hypothèse avenant financier Anru |
| | Gip | 15 609 | 15 609 | | |
| 4 | PARTICIPATION COLLECTIVITE | 3 327 481 | 3 618 909 | 291 428 | Ajustement |
| 5 | PRODUITS DIVERS | 245 724 | 267 983 | 22 259 | Loyers |
| 6 | PRODUITS FINANCIERS | | | | |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | -747 854 | -783 868 | | |

Suite à la rencontre entre la Ville et l'Epareca du mois d'août 2009, l'Epareca a revu sa proposition de rachat de 1 200 000 euros HT à 1 800 000 euros. Cette revalorisation permet d'afficher un taux de rentabilité prévisionnel de 8.05% conforme aux objectifs de l'Anru qui conditionne son intervention au respect d'une rentabilité brute de 6 à 8 %.

L'effort financier brut de la Ville passe de 3 327 K€ TTC à 3 619 K€ soit une augmentation de 291 K€ TTC :

| CENTRE COMMERCIAL | CRACL 2007 | Réalisé au 31 décembre 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | au-delà | TOTAL | Delta |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|------|------|----------------|------|------|---------|------------------|----------------|
| EFFORT VILLE | 3 327 481 | 3 198 657 | | | 420 252 | | | | 3 618 909 | 291 428 |
| CESSION AU CONCEDANT | | | | | | | | | | |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 3 327 481 | 3 198 657 | | | 420 252 | | | | 3 618 909 | 291 428 |
| REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | | | | | | | | | | |

CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

ACTIVITES POUR LES ANNES 2004 - 2007 :

Activités 2003 – 2004

Pour les années 2003 et 2004, l'achat **et la restructuration du Coccinelle** ont permis d'accueillir le coiffeur de la **barre César Franck** permettant après le départ du pharmacien de **démolir ce premier immeuble**.

Par ailleurs, une équipe de **prestataires extérieurs a été recrutée** pour assurer les contacts avec les commerçants, les propriétaires des cases commerciales et monter le dossier de Déclaration d'Utilité Publique,

La relation a été engagée avec **l'Epareca, investisseur** potentiel sur le centre.

Des contacts ont été engagés avec des propriétaires permettant **d'envisager** les premières signatures **promesses de vente**.

L'année 2004 a également permis d'arrêter la stratégie opérationnelle pour la restructuration du Centre.

Cette restructuration nécessite la mise en œuvre d'opérations tiroirs pour la réalisation des travaux; une immobilisation des locaux n'est pas possible au-delà de la durée des congés annuels d'été, l'activité commerciale ne pouvant être interrompue durablement.

Il est donc nécessaire de **phaser les travaux** en tenant compte de leur ampleur et des **projets des commerçants**. On observe, en effet, que la restructuration du centre commercial fait émerger la **volonté de développer de nouvelles activités** ce qui implique de nouveaux emplacements.

Activités 2005

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La réalisation d'une étude de programmation technique pour préciser l'enveloppe financière du projet,
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation avec les commerçants existants (localisation, loyer),
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation foncière et la mise en œuvre d'un dossier de DUP,
- La poursuite des discussions avec la Poste pour la relocalisation de son bureau de la Grand Mare,
- Le maintien des relations avec l'Epareca,
- L'acquisition de 4 cases commerciales : l'ancienne boucherie, l'ancien bar, le Globe Phone et un coiffeur,
- L'arrivée d'un nouveau boucher,
- La signature d'un bail commercial avec un primeur,

- La négociation avec le boulanger pour son transfert dans le Coccinelle et l'expertise de sa situation financière,
- Le recrutement d'un maître d'œuvre, le cabinet Basalt,
- La présentation du projet de restructuration au CA du GIP du 16 décembre 2005,

L'année 2005 a été également consacrée aux acquisitions foncières et au recrutement d'un maître d'œuvre.

Activités 2006 : La restructuration du Coccinelle

L'année 2006 a été caractérisée par :

- La poursuite des discussions avec la Poste pour la relocalisation de son bureau de la Grand Mare dans le Centre Commercial,
- Le maintien des relations avec l'Epareca,
- La maîtrise de l'ensemble du foncier à l'exception de la Pharmacie et de la rampe d'accès du parking,
- Le maintien des relations avec le primeur,
- Le lancement et la réalisation des travaux pour le futur primeur,
- Le soutien de l'activité du nouveau boucher,
- La poursuite de la négociation avec le boulanger pour son transfert dans le Coccinelle et l'expertise de sa situation financière,
- La réalisation des études de maîtrise d'œuvre jusqu'au stade APD rendu fin décembre 2006,
- Le lancement de la procédure de DUP et d'enquête parcellaire (enquête publique conjointe)
- Préparation du dossier de CDEC,

Activités 2007

L'année 2007 a été caractérisé par :

- 14 mars 2007 : l'ouverture du primeur
- 10 mai 2007 : L'obtention de la CDEC
- 6 juin 2007 : la restructuration du centre commercial est déclarée d'intérêt public
- 18 juillet 2007 : envoi de l'avis d'appel public à la concurrence
- 1 août 2007 : obtention du permis de construire
- 30 octobre 2007 : arrêté de cessibilité
- La consultation d'entreprises longue et difficile, avec une première consultation en juillet puis en octobre

Le comité de pilotage de cette opération a été réuni à plusieurs reprises, les commerçants ont organisé les fêtes de Noël 2007 avec le soutien de la Ville et de la chambre de commerce.

ACTIVITES POUR L' ANNEE 2008

Les 3 premiers trimestres de l'année 2008 ont permis à la nouvelle équipe municipale d'élaborer le nouveau programme du Grand Projet de Ville et d'affirmer la restructuration du Centre commercial de la Grand Mare comme une opération prioritaire moyennant la suppression de la construction du cabinet médical au profit de sa relocalisation dans le plot Malraux Sud.

Après la décision de poursuivre cette opération, Rouen Seine Aménagement a négocié avec les entreprises pour acter la modification de programme et actualiser les marchés.

L'ordre de service de démarrage des travaux a pu ainsi être notifié aux entreprises au mois de novembre.

Parallèlement de nombreuses rencontres ont eu lieu entre l'Epareca et Rouen Seine Aménagement pour négocier les conditions de cession du centre commercial ; l'acquisition du centre commercial est prévue à l'ordre du jour du conseil d'administration de juin 2009 pour un montant de 1 800 000 euros HT. La cession est programmée en 2010 après l'achèvement des travaux. La vente ne pourra avoir lieu que moyennant la réalisation de plusieurs conditions suspensives dont la commercialisation de plus de 85% des surfaces commerciales.

La priorité ayant été donnée au démarrage des travaux, les protocoles d'accord n'ont pu être actualisés avec les commerçants, ce sera une des priorités 2009.

La procédure d'expropriation a été achevée par la signature du traité d'adhésion par Mr Daras, ancien propriétaire de la pharmacie.

Enfin Rouen Seine Aménagement a apporté à l'Anru tout les compléments d'informations sur l'historique de cette opération et notamment les éléments de coût fournis lors des précédents Cracls qui n'avaient pas été pris en compte dans les premières maquettes de l'avenant n°2 de la convention Anru.

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Obtenir la signature des protocoles d'accord avec les différents commerçants
- Poursuivre les travaux de restructuration
- Signer une promesse de vente avec l'Epareca
- Obtenir la réévaluation de la subvention Anru

1. LE PROJET COMMERCIAL

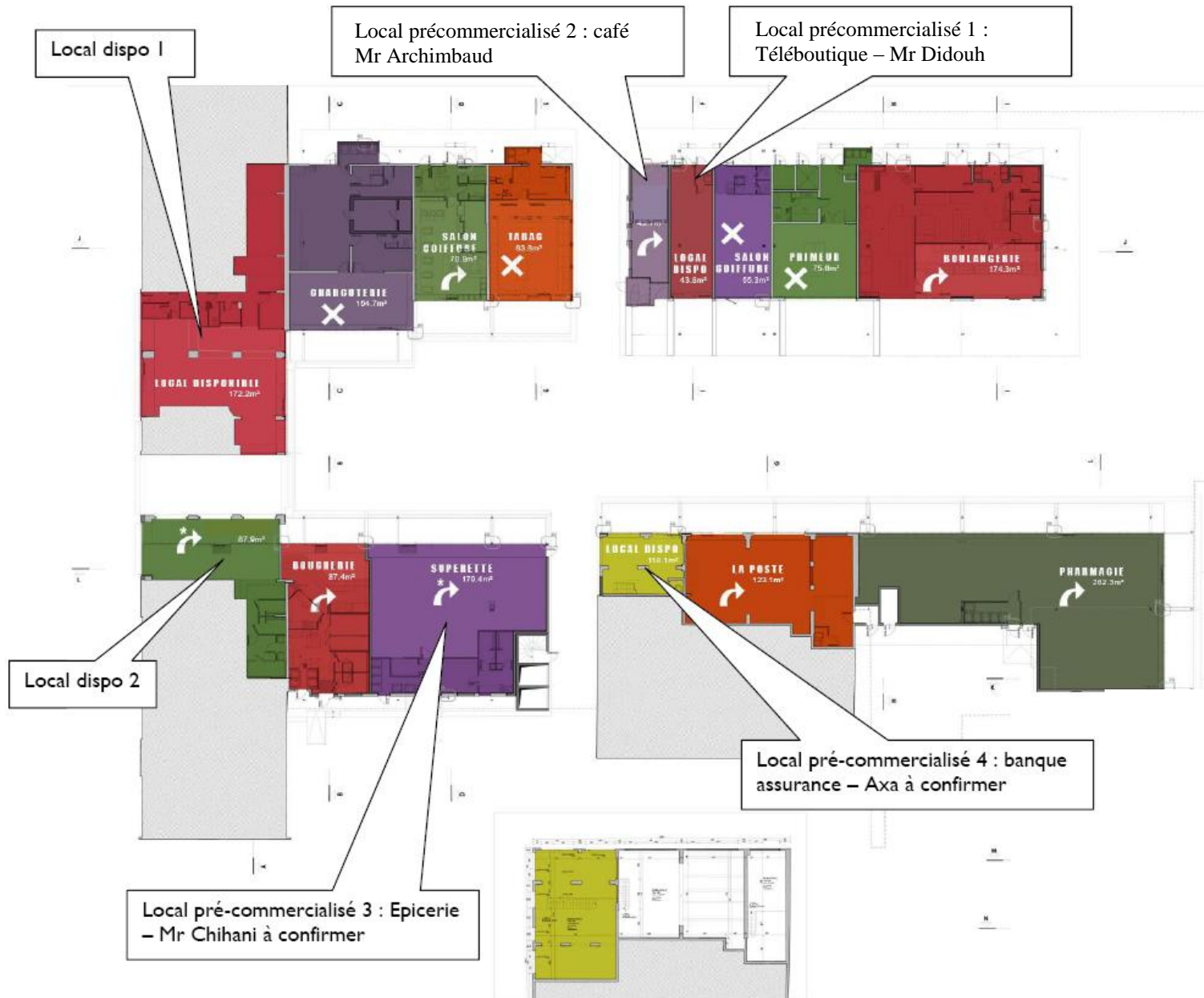
Le projet commercial : offrir aux 4 900 habitants de la Grand Mare un équipement commercial moderne et pérenne ; ce projet implique une intervention tant sur les bâtiments qu'au niveau des commerçants :

- a. Rénovation des locaux,
- b. Re-motivation des commerçants,
- c. Arrivée de nouveaux commerçants compétents,
- d. Définition et mise en œuvre d'une stratégie commerciale,

2. LA LOCALISATION DES COMMERCES

Le plan de localisation des commerces a été établi en tenant compte des paramètres suivants :

- Remettre à niveau l'outil de travail aujourd'hui obsolète, ce qui nécessite des travaux de plusieurs semaines ou plusieurs mois
- Ne pas interrompre les activités existantes
- Respecter les recommandations de l'architecte urbaniste, Nicolas Michelin
- Réagir aux opportunités



3. LES COMMERCES A CE JOUR

- **Boulangers** : grosses difficultés financières de 2005 à 2007 mais la liquidation judiciaire a été évitée maintenant ce commerce essentiel pour le quartier ; depuis janvier le CA augmente régulièrement ; malgré tout un dépôt de bilan a été prononcé pour permettre de relancer leur activité ;
- **Primeur** : Commerce ouvert le 14 mars 2007 ; on constate une très bonne fréquentation journalière (160 à 190 clients) mais de petits paniers lié à une clientèle majoritairement de personnes âgées ; pour des raisons personnelles, il arrête son activité en septembre 2009
- **Coiffeur 1** : RAS activité normale
- **Tabac Presse** : très bonne activité et une augmentation du chiffre d'affaires depuis janvier 2008
- **Coiffeur 2** : ce projet est très porté par l'actuelle coiffeuse, secrétaire de l'union commerçante ; le projet de restructuration lui permettra d'élargir les services proposés (esthétique) et de quitter un local quasi insalubre
- **Charcuterie** : le charcutier partira à la retraite dans environ 3 années ; son activité fonctionne correctement, la discussion est difficile tant sur le programme de travaux que sur la revalorisation des loyers – il recherche un repreneur de son fonds pour une valeur de 100 000 euros
- **Pharmacie** : une nouvelle pharmacienne très dynamique est en place depuis octobre 2007 – la pharmacie sera délocalisée pour permettre une diversification de l'offre ; elle pourrait être à l'origine de projets futurs plus importants
- **Fleuriste** : Monsieur et Madame Roger ont fermé
- **Boucher** : après une période de montée en charge progressive, son activité est maintenant satisfaisante ; ce commerçant croit au projet et peut devenir relais auprès de son réseau personnel pour faire venir d'autre commerçants
- **Bureau de Poste** : nouveau bureau ouvert en février 2008
- **Cabinet médical** : la présence du cabinet médical est un atout pour le centre commercial compte tenu du flux journalier de client générés par les 4 médecins (150 à 200 clients) ; il conditionne aussi le bon fonctionnement de la pharmacie et de ses futurs projets ; son installation dans le plot Malraux Sud en face de la pharmacie est un atout pour le centre commercial
- **Auto école** : reste dans sa case commerciale en face des aires de jeux

Les locaux inoccupés actuellement font l'objet d'une vacance technique pour permettre la réalisation des travaux par phase ; ces cases commerciales seront rendues disponibles progressivement au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

4. LE PARTI ARCHITECTURAL

Le projet a été réalisé avec un dialogue approfondi avec les commerçants et des présentations en comité de pilotage.

Il est globalement approuvé malgré quelques réserves de leur part sur l'utilisation de bâches en sous face des auvents.

Les principaux objectifs du parti architectural sont les suivants :

- Identifier les commerces : les commerces sont repérés par des séquences de couleurs
- Donner de la lumière : réduction de la profondeur des auvents, suppression de deux passages couverts
- Signaler les commerces depuis les rues : signalétiques en façade arrière des cases commerciales
- Distinguer le centre médical du Centre commercial
- Traiter la 5^{ème} façade : toiture végétalisée



Façade avant



Façades arrière



Façade Sud



Coccinelle : principes d'intervention

5. LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

Echéancier prévisionnel

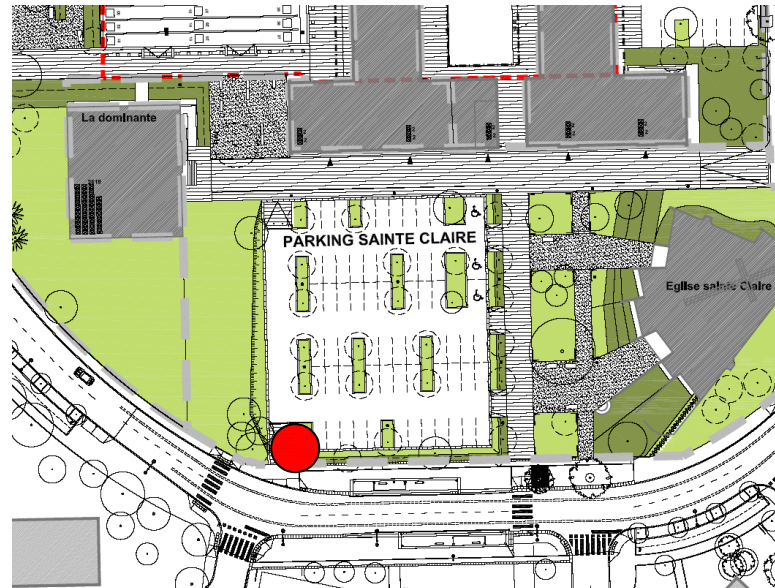
- Avant Projet Détaillé présenté à la Ville le 9 janvier 2007
- le 14 mars 2007 Dépôt du Permis de construire
- **14 mars 2007 : Ouverture du primeur**
- 24 avril 2007 : CDEC, dossier présenté en Préfecture
- 10 mai 2007 : obtention de la CDEC
- 6 juin 2007 : la restructuration du centre commercial est déclarée d'intérêt public
- 1 août 2007 : obtention du permis de construire
- 30 octobre 2007 : arrêté de cessibilité
- **11 février 2008 : ouverture du bureau de Poste**
- 29 février 2008 : ordonnance d'expropriation à l'encontre des murs de la pharmacie
- Février – mai 2009 : négociation financement Anru
- Novembre 2008 : Démarrage administratif des travaux
- Janvier 2009 : démarrage effectif des travaux
- Juin 2009 : dossier de demande de financement
- Livraison : par phase en fonction des contraintes techniques et des contraintes d'exploitation (de fin 2008 à fin 2009) ; l'ordre de livraison prévisionnel des cases est le suivant (Cet ordonnancement a été proposé pour gêner le moins possible l'activité des commerçants pendant les travaux) :
 - La boulangerie + la coiffeuse + local disponible + reprise primeur
 - le local médical
 - La boucherie + l'épicerie + fleuriste
 - Charcutier + tabac presse
 - La pharmacie
 - Le local disponible I (au sud du bureau de Poste)
- 2009 – 2010 : commercialisation des cases commerciales disponibles et cession du centre à un investisseur

CENTRE COMMERCIAL
PLANNING PREVISIONNEL GENERAL DE LIVRAISON DES OUVRAGES

| | avr-09 | | mai-09 | | juin-09 | | juil-09 | | août-09 | | sept-09 | | oct-09 | | nov-09 | | déc-09 | | janv-10 | | févr-10 | | mars-10 | | avr-10 | | mai-10 | | juin-10 | | |
|--|--------|-------|--------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|--------|-------|---------|-------|---|
| | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-15 | 15-30 | 1-16 | 15-31 | 1-17 | 15-32 | |
| Boulangier | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Primeur | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coiffeur (Subtil) | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Téléphonie (à confirmer) | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Café (à confirmer) | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tabac Presse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coiffeur (Créastyle) | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Charcuterie | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ex Pharmacie | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Local disponible (ex fournil) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Boucher | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superette | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Banque ou dentiste | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Poste | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pharmacie | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Parties communes toitures -auvents | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Espaces extérieurs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Appel d'offres | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Analyse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Notification | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Préparation et congés | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Travaux (parking ste Claire - centre commercial - dalle) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

6. LES POINTS PARTICULIERS

- **Toutes les cases commerciales seront remises à terme en pleine propriété** : actuellement les cases commerciales font l'objet de baux à construction ; l'opération permettra de réunir en une seule main les droits de preneur et de bailleur
- **Extraire les commerces des copropriétés** pour éviter toutes contraintes d'exploitation apportées par la copropriété (participation aux charges, autorisation pour travaux ...)
- **L'entrée du Centre Commercial**
 - L'entrée principale est située au Sud du projet vers l'église Sainte Claire
 - Elle se fait par le passage sous un immeuble de logements en copropriété
 - L'entrée du Centre sera identifiée par :
 - Un remodelage des espaces extérieurs qui identifiera un cheminement depuis la station Teor jusqu'au passage sous l'immeuble
 - Une signalétique extérieure organisée au niveau de la station Teor et de l'entrée du parking véhicules ;



- Des enseignes visibles en façades avant et arrière des cases commerciales

- **L'accessibilité handicapés**

Toutes les cases seront accessibles aux handicapés moteurs ; les travaux de remise à niveau de la dalle centrale du centre commercial sont achevés, seul le revêtement final reste à poser à l'achèvement des travaux de restructuration

- **Les livraisons**

Les livraisons se feront par les façades arrière du Centre Commercial. La Cour Est pourra accueillir des semi-remorques pour la superette. Des rampes seront aménagées pour faciliter l'accès aux réserves.

- **Les déchets**

Chaque commerce est équipé de locaux à déchets, chaque activité étant responsable de leur gestion et de leur évacuation et traitement. Des accords particuliers pourront être trouvés avec la Communauté d'Agglomération.

- **Charges financières :**

Le gros problème est la gestion des charges de chauffage ; une première analyse montre l'extrême diversité des régimes entre chaque case commerciales (certains ne payent rien, d'autres ne s'acquittent que de leur abonnement, d'autre encore de l'abonnement et des consommations) ; nous avons engagé des discussions avec Dalkia qui ont abouti à un accord oral qui reste à formaliser.

D'une manière générale les réseaux de toute nature sont repris pour normaliser leur organisation, leur gestion et les coûts d'abonnement correspondants

- **L'évolution démographique du quartier**

L'évolution démographique positive du quartier est la garantie d'un bon fonctionnement à terme du centre commercial.

La Grand Mare possède déjà une diversité de peuplement comme le démontre la présence de nombreuses copropriétés (243 logements) localisées immédiatement au pourtour du Centre Commercial.

Les ambitieuses politiques de réhabilitation sur environ 1 250 logements engagées par les nouveaux bailleurs du quartier auront pour conséquence de réduire la vacance qui dépasse actuellement 20% à 25 % du parc ; cela représente l'arrivée d'environ 700 personnes auxquelles s'ajouteront les habitants des 150 logements nouveaux prévus sur le site.

Il n'est donc pas utopique de penser que d'ici 2012 la Grand Mare sera peuplé de 6 000 habitants avec un démarrage effectif du repeuplement à partir de 2008 (livraison d'une première tranche de 380 logements par Immobilière Basse Seine au premier trimestre 2008)



Sous opération (01033E)

Plots Malraux

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIF

L'opération des plots Malraux s'inscrit dans les traces de la barre César Franck au cœur du quartier restructuré.

L'opération des trois plots était avant tout une opération qui devait répondre jusqu'en mars 2008 aux objectifs urbains du plan guide, aux ambitions architecturales développées dans le cadre du Grand Projet de Ville.

Elle a maintenant pour vocation de participer activement au développement économique de la Grand Mare.

Elle fait face d'une part au secteur des Lods et d'autre part au Centre Malraux. Desservi par un arrêt du TEOR, ce projet contribue à structurer la place Lods et la place Malraux

PROGRAMME

Le programme de l'opération est le suivant :

- Plot Nord : la cyber base en rez-de-chaussée Ouest, un local de stockage en sous sol ; les surfaces à l'Est sont à louer (144 m²) soit à des activités associatives soit à de l'activité économique
- Plot Sud : Réalisation de la Maison médicale pour accueillir les médecins du centre commercial
- Plot intermédiaire : ce plot ne sera pas réalisé eu égard à son coût



ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

On se référera au bilan détaillé poste par poste pour un descriptif de l'état d'avancement de l'opération

Le plot Sud est un bâtiment à vocation économique qui recevra la future maison médicale du quartier (transfert du cabinet médical actuel)

Les deux plots, dont la réception de travaux a eu lieu le 11 décembre 2008, doivent faire l'objet :

- D'une cession à la Ville pour le plot Nord qui accueille la Cyber base,
- D'une cession à un investisseur pour le plot Sud

La cession à un investisseur du plot Sud ne pourra pas se faire sur la base de son prix de revient ; en effet comme pour le plot 4, sur la base d'une rentabilité de 10% et d'un loyer hors charge hors taxe de 30 000 € annuel, le montant prévisionnel d'une acquisition par un promoteur est d'environ 300 000 € HT.

Si le plot n'est pas cédé à un investisseur, il sera géré dans le cadre de la CPA jusqu'à 2017, date à laquelle il sera intégré dans le patrimoine Ville en tant que bien de retour.



La Cyber base de la Grand Mare



ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan des 3 plots prend en compte la réalisation de 2 plots sur 3.

Le bilan évolue de 4 896 K€ TTC à 5 089 soit une augmentation de 193 K€ qui s'explique principalement par :

- La prise en compte des révisions de prix
- Un provision de 65 k€ pour faire face aux imprévus de gestion

L'analyse des écarts poste par poste :

| Ligne | Intitulé | Bilan en € TTC | | | Observations |
|-------|---|------------------|------------------|-----------------|--|
| | | Cracl 2007 | Cracl 2007 | Ecart | |
| | DEPENSES | 4 895 639 | 5 089 053 | 193 414 | |
| 1 | ACQUISITIONS | 0 | 16 591 | 16 591 | provisions de 10 K€ |
| 2 | ETUDES | 57 949 | 55 214 | -2 735 | |
| 3 | HONORAIRES SUR TRAVAUX | 358 683 | 361 502 | 2 819 | |
| 4 | TRAVAUX | 4 114 878 | 4 275 490 | 160 612 | Prise en compte révisions + provisions de 55 k€ |
| 5 | FRAIS DIVERS DE GESTION | 206 690 | 218 086 | 11 396 | Provisions |
| 7 | REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FIN | 157 439 | 162 170 | 4 731 | |
| 70 | Rémunération de la société | 157 439 | 162 170 | 4 731 | Ajsutement automatique |
| 71 | Frais financiers | | | 0 | |
| 8 | TVA | | | | |
| | RECETTES | 4 429 907 | 4 487 445 | 57 538 | |
| 1 | CESSION | 1 793 600 | 1 167 600 | -626 000 | |
| 10 | Cession au concédant | 1 410 600 | 809 600 | -601 000 | Ajustement suite maquette financière du 17 février 2009 |
| 11 | Cession autre tiers | 383 000 | 358 000 | -25 000 | |
| 3 | SUBVENTIONS | 2 166 981 | 1 775 623 | -391 358 | |
| | Fedeer | 792 597 | 738 344 | -54 253 | |
| | Département | 0 | 0 | 0 | |
| | Annu | 1 374 384 | 1 037 279 | -337 105 | |
| 4 | PARTICIPATION COLLECTIVITE | 469 026 | 1 542 319 | 1 073 293 | Transfert du poste "cession au concédant" et incidence des diminutions des subventions |
| 5 | PRODUITS DIVERS | 300 | 1 903 | 1 603 | |
| 6 | PRODUITS FINANCIERS | | | | |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | -465 732 | -601 607 | -135 875 | |

L'effort brut de la Ville évolue de 1 880 K€ TTC à 2 352 K€ soit une augmentation de 472 K€ TTC.

| TROIS PLOTS | CRACL 2007 | Réalisé au 31 décembre 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | au-delà | TOTAL | Delta |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|------|----------------|------------------|------|------|---------|------------------|----------------|
| EFFORT VILLE | 1 879 626 | 420 000 | | 809 600 | 1 122 319 | | | | 2 351 919 | 472 293 |
| CESSION AU CONCEDANT | 1 410 600 | | | 809 600 | | | | | 809 600 | -601 000 |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 469 026 | 420 000 | | | 1 122 319 | | | | 1 542 319 | 1 073 293 |
| REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | | | | | | | | | | |

Détails du coût des cessions au concédant

- Principe : coût HT de l'ouvrage moins les subventions reçues

| Ouvrages | Coût HT | Anru | Feder | Coût résiduel |
|-----------|-------------|-----------|---------------|---------------|
| Plot Nord | 1 181 000 € | 420 339 € | 600 547 € | 160 114 € |
| Abords | 654 593 € | | 137 797 € | 516 796 € |
| Total | 1 835 593 € | 420 339 € | 738 344 € | 676 910 € |
| | | | soit en € ttc | 809 584 € |

CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

ACTIVITES 2004 - 2006

L'année 2004 a été caractérisée par :

- La mise en œuvre du concours de maîtrise d'œuvre permettant la désignation du lauréat, l'Agence Beckmann N'Thépé,

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un DCE

L'année 2006 a été caractérisée par :

- Deux appels d'offre ont été lancés pour la désignation d'une entreprise générale au 3^{ème} trimestre. Compte tenu de son plan de charge, les travaux n'ont été programmés que pour le mois d'avril 2007.

L'année 2007 a été caractérisée par :

- Le démarrage des travaux et l'avancement du chantier

L'année 2008 a été caractérisé par :

- Finalisation et réception des travaux
- Labellisation de la Cyber base,
- Commercialisation du plot Sud,
- Le démarrage des travaux de la maison médicale

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Remise d'ouvrage à la Ville
- Livraison de la maison médicale
- Obtention et mobilisation des financements
- Location des surfaces disponibles et commercialisation à un investisseur
- Mise en œuvre d'un système de vidéo surveillance
- Mise en œuvre d'une climatisation suite à un diagnostic thermique mettant en évidence un problème important de surchauffe durant la période estivale et de mi saison ensoleillée



Sous opération (01033F)

PLOT 4

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS

Une opération pour la sauvegarde des Immeubles Lods

Le plot n°4 fait partie d'un ensemble d'immeubles « Verre et Acier » de Marcel Lods construit en 1968 et qui marque une étape importante de la construction et de l'architecture : immeuble industrialisé et monté sur place.

Suite aux élections municipales, la nouvelle municipalité a décidé de démolir cet immeuble de logements de 2200m² SHON, au regard des coûts élevés de réhabilitation.

Un courrier du 3 février 2009 de la DAPA informant du prochain classement au titre des monuments historiques les plots 4 – 5 et 6 a annulé la décision de démolition. La demande de permis de démolir a été alors retirée par Rouen Seine Aménagement.

PROGRAMME

Faute de programme précis pour l'avenir de cet immeuble, le cracl 2008 est un cracl « d'attente » qui ne prend en compte qu'une gestion au fil de l'eau qui n'intègre que les frais de gardiennage, les impôts locaux et des provisions pour imprévus. Ces coûts de gestion sont évalués jusqu'en 2011.

INTERVENANTS

| | |
|---------------------------|--|
| Maîtrise d'œuvre | Agence Nicolas MICHELIN 9 cour des Petites Ecuries 75010 PARIS |
| Contrôle technique | VERITAS Technoparc des Bocquets 110 allée Robert Lemasson 76235 BOIS GUILLAUME cedex |
| SPS | QUALICONSULT Avenue des Hauts Grigneux Mach 5 76420 BIHOREL |

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Pour un descriptif poste par poste on se référera au bilan détaillé en annexe

ACQUISITIONS

- Tableau acquisitions réalisées en **2008**

Pas d'acquisition en 2008

- Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2008**

| TABLEAU DES ACQUISITIONS | | | | | |
|---|--------------------|---------------------------|--|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033F CPA La Grand Mare - PLOT 4 | | | | | |
| Date de l'acte | Identité du CEDANT | Références Cadastrales | Localisation | Surface en m ² | Montant TTC en Euros |
| 30/06/2005 | OPAC / Rouen Seine | DV254 | Bâtiment de 20 logements et sa parcelle de terrain | 1 632 1 632 | 348 960.00 |
| TOTAUX | | | | 1 632 | 348 960.00 |

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 1 343 K€ TTC à 1 005 K€ soit une baisse de 339 K€ qui s'explique par :

- La suspension de toutes décisions sur l'avenir de l'opération ; les divers postes du bilan seront réévalués ultérieurement.
- Si les marchés de réhabilitation actuel sont abandonnés, une indemnité sera due aux intervenants dont au moins 75 à 80 K€ HT à l'entreprise générale Cobeima ; il sera nécessaire d'indemniser aussi la maîtrise d'œuvre, cps, ct etc...

Analyse des écarts poste par poste

| Ligne | Intitulé | Bilan en € TTC | | | Observations |
|-------|--|------------------|------------------|-----------------|--|
| | | Cracl 2007 | Cracl 2008 | Ecart | |
| | DEPENSES | 1 343 494 | 1 004 977 | -338 517 | |
| 1 | ACQUISITIONS | 495 743 | 640 516 | 144 773 | Gestion au fil de l'eau jusqu'en 2011 |
| 2 | ETUDES | 55 859 | 62 859 | 7 000 | |
| 3 | HONORAIRES SUR TRAVAUX | 290 354 | 208 795 | -81 559 | |
| 4 | TRAVAUX | 420 571 | 12 071 | -408 500 | Suppression de toutes dépenses |
| 5 | FRAIS DIVERS DE GESTION | 16 706 | 32 548 | 15 842 | |
| 7 | REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA | 64 261 | 48 188 | -16 073 | ajustement automatique |
| 70 | Rémunération de la société | 64 261 | 48 188 | -16 073 | |
| 71 | Frais financiers | | | 0 | |
| 8 | TVA | 0 | 0 | 0 | |
| | RECETTES | 1 206 823 | 911 652 | -295 171 | |
| 1 | CESSION | | | 0 | |
| 116 | Cessions d'immeuble - TVA 19,6% | | | 0 | |
| 117 | Cessions d'immeuble - TVA sur marge | | | 0 | |
| 3 | SUBVENTIONS | | | 0 | |
| | Annu | 0 | 0 | 0 | |
| 4 | PARTICIPATION COLLECTIVITE | 1 206 823 | 911 652 | -295 171 | Ajustement suite à la suspension de toutes décisions |
| 5 | PRODUITS DIVERS | | | 0 | |
| 6 | PRODUITS FINANCIERS | | | 0 | |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | -136 671 | -93 326 | -376 402 | |

L'effort financier de la Ville évolue de 1 206 K€ à 912 K€ soit une baisse de 295 K€.

| PLOT 4 | CRACL 2007 | Réalisé au 31 décembre 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | au-delà | TOTAL | Delta |
|----------------------------|------------|-----------------------------|------|------|------|----------|------|---------|---------|----------|
| EFFORT VILLE | 1 206 823 | 1 154 687 | | | | -243 035 | | | 911 652 | -295 171 |
| CESSION AU CONCEDANT | | | | | | | | | | |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 1 206 823 | 1 154 687 | | | | -243 035 | | | 911 652 | -295 171 |
| REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | | | | | | | | | | |

On rappellera que cet effort correspond à une situation d'attente

Gestion de l'immeuble et incidence financière

Quatre possibilités sont envisageables pour le plot 4 :

- La démolition,
- La vente en l'état,
- La cession à un investisseur,
- La vente à la découpe.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse financière de ces quatre hypothèses :

| | FIL DE L'EAU avril 2009 | DEMOLITION | VENTE EN L'ETAT | RECONVERSION Vente à la découpe 1400€ HT du m ² | RECONVERSION Vente à investisseur en vue d'un loyer à 90€ HT du m ² avec une rentabilité locative brute de 10% |
|---|-----------------------------------|--------------------|------------------------|--|---|
| | HYPOTHESE CRACL | HYPOTHESE 1 | HYPOTHESE 2 | HYPOTHESE 3 | HYPOTHESE 4 |
| | BILAN HT | BILAN HT | BILAN HT | BILAN HT | BILAN HT |
| DEPENSES | 911 651,00 € | 1 130 669,00 € | 937 877,85 € | 3 427 759,85 € | 3 427 759,85 € |
| ACQUISITIONS | 597 898,00 € | 539 370,00 € | 539 370,00 € | 539 370,00 € | 539 370,00 € |
| ETUDES | 52 558,00 € | 46 705,00 € | 46 704,85 € | 46 704,85 € | 46 704,85 € |
| HONORAIRES SUR TRAVAUX | 174 621,00 € | 192 647,00 € | 186 327,00 € | 256 143,00 € | 256 143,00 € |
| TRAVAUX | 10 543,00 € | 283 185,00 € | 80 710,00 € | 2 400 041,00 € | 2 400 041,00 € |
| FRAIS DIVERS DE GESTION | 27 843,00 € | 12 793,00 € | 27 843,00 € | 42 057,00 € | 42 057,00 € |
| REMUNERATION DE LA SOCIETE | 48 188,00 € | 55 969,00 € | 56 923,00 € | 143 444,00 € | 143 444,00 € |
| RECETTES | 911 651,00 € | 1 130 669,00 € | 937 877,85 € | 3 427 759,85 € | 3 427 759,85 € |
| CESSION | | 120 000,00 € | 300 000,00 € | 1 870 000,00 € | 1 194 300,00 € |
| SUBVENTIONS | | - € | - € | | |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 911 651,00 € | 1 010 669,00 € | 637 877,85 € | 1 557 759,85 € | 2 233 459,85 € |
| Evolution de l'effort Ville / Fil de l'eau | 0,00 € | 99 018,00 € | -273 773,15 € | 646 108,85 € | 1 321 808,85 € |

En l'absence d'une aide extérieure significative, il n'existe aucune hypothèse de sortie financière équilibrée pour la Ville de Rouen ; cette opération est dans une impasse économique.

Par ailleurs ce bâtiment, du fait de sa structure métallique, est très sensible aux conditions de température et d'hygrométrie qui peuvent engendrer des phénomènes de condensation. L'absence de décision entrainera de nouvelles dégradations.

De plus les squats réguliers observés malgré les protections mises en œuvre, ont entraîné le pillage de toutes les installations sanitaires et électriques et accru le risque d'incendies.

Comment sortir de l'impasse financière

La Ville ayant déjà versée sa participation financière à hauteur de 1 154 k€, on constate que pour les hypothèses démolition et vente en l'état, il n'y aura pas de dépenses complémentaires.

On observera que la vente en l'état aboutira probablement à la réalisation d'un immeuble de logements et non de bureau (les contacts actuels avec différents investisseurs démontrent leurs préférences sur ce produit)

Ce ne sont pas une action mais des actions combinées qui pourraient permettre d'améliorer le bilan financier pour la Ville.

a) Rechercher des financements :

- Conseil Général : aide au bâtiment locatif à vocation économique
- Etat : aide au titre des monuments historiques
- Europe : recherche d'une utilisation innovante en matière d'emplois
- Région : ?
- Mécénat

b) Montage

- Test de commercialisation de vente en l'état sur les plots 16 et 18 appartenant à la ville et mitoyens du RHE pour évaluer l'intérêt des promoteurs
- Cession de l'ouvrage après réhabilitation à une structure de portage immobilier dédiée à constituer qui permettra un retour sur investissement maîtrisé par la puissance publique

CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

Activité 2004 – 2005 -2006

L'année 2004 :

La reconversion de cet immeuble de logements en bureaux était en attente de la confirmation de la résistance réelle des planchers qui en l'état des connaissances début 2004, ne pouvait accueillir que des locaux d'habitation.

Les **études** menées par le CEPTP, le CITCM et l'Agence Michelin **ont démontré** que l'on pouvait compter sur une **portance suffisante** pour accueillir des **bureaux cloisonnés**. Cette conclusion a permis de confirmer la reconversion et la commercialisation des immeubles et d'aboutir à un APS.

L'année 2005 :

- Acquisition du plot 4 à Rouen Habitat le 30 juin 2005
- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre suite à la décision de la Ville de ne pas réaliser les extensions en rez de chaussée proposées par l'Agence Michelin,
- Décision de ne pas centrer la reconversion de cet immeuble sur l'accueil du GIP et du REP,
- Présentation d'un dossier d'intention au CA du GIP du 19 mai 2005

L'opération du Plot 4 est une opération de reconversion difficile car c'est une opération test qui est ambitieuse dans son principe : respecter à la lettre l'architecture de Marcel Lods c'est-à-dire rénover ou refaire à l'identique tous les aménagements et équipements de ces immeubles. Nous constatons qu'Immobilier Basse Seine qui réhabilite 380 logements de même type n'a pas réussi à mettre en place en 2005 une filière permettant d'obtenir ce résultat.

l'APD a du être stoppé suite à un dégât des eaux important qui a fait l'objet d'une expertise. Pour préserver l'immeuble, le chauffage a été remis.

L'année 2006 :

- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre prenant en compte le dégât des eaux,
- Dépôt du permis de construire et les discussions avec l'Inspection du Travail sur les protections collectives en toiture et l'accessibilité des travailleurs handicapés,

En 2006 les études de Maîtrise d'œuvre ont redémarré et les reprises pour dégât des eaux ont été estimées à 200 000 euros HT.

Des remarques de l'Inspection du travail au titre de la sécurité pour les interventions ultérieures et de l'accessibilité des handicapés, des évolutions de programme sur les aménagements du rez de chaussée ont prolongé les études au-delà de 2006 sur la base d'un projet qui exclut la construction d'une extension en rez-de-chaussée.

L'année 2007 :

- Obtention du permis de construire
- Lancement de deux consultations d'entreprises, la première a été infructueuse, la seconde a permis de désigner une entreprise générale en décembre 2007.

L'année 2008

- Arrêt du chantier
- Changement d'orientations, démolition et non restructuration

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Décision sur l'avenir de l'immeuble
- Recherche de solutions alternatives
- Recherche de financement

PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- Décision sur l'avenir de l'immeuble



Sous opération (01033G)

PLOTS 5 & 6

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS

L'opération des Plots 5 et 6 avait pour objectif d'accueillir en septembre – octobre 2008, le Département Famille et Politique de la Ville de la Ville de Rouen à la Grand Mare dans deux immeubles Verres et Acier après leur reconversion de bâtiments de logements en bâtiments de bureaux.

Environ 70 à 75 agents municipaux devaient être transférés ainsi que le Réseau d'Education Prioritaire de l'Education Nationale. Suite aux élections municipales, la nouvelle municipalité a décidé de démolir cet immeuble de logements de 2200m² SHON.

Un courrier du 6 février 2009 de la DAPA informant du prochain classement au titre des monuments historiques des plots 4 – 5 et 6 a annulé la décision de démolition. La demande de permis de démolir a été alors retirée par Rouen Seine Aménagement.

PROGRAMME

Faute de programme précis pour l'avenir de cet immeuble, le cracl 2008 est un cracl « d'attente » qui ne prend en compte qu'une gestion au fil de l'eau.

Un courrier du 6 février 2009 de la DAPA informant de l'introduction d'une procédure de classement au titre des monuments historiques les plots 4 – 5 et 6 a conduit à annuler la décision de démolition. La demande de permis de démolir a été retirée par Rouen Seine Aménagement.

CADRE JURIDIQUE

Comme pour le plot 4, un permis de construire a été nécessaire et obtenu

INTERVENANTS

Maîtrise d'œuvre **Madame Hélène FRICOUT CASSIGNOL**
10 rue St Nicolas
75012 PARIS

Contrôle technique **NORISKO CONSTRUCTION**
Agence Normandie
bureau de Rouen
Horizon 2000 immeuble Mach 6
avenue des Hauts Grigneux

SPS **NORISKO COORDINATION**
Agence Normandie
bureau de Rouen
Horizon 2000 immeuble Mach 6
avenue des Hauts Grigneux

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Les plots 5 et 6 ont été acquis en 2006 pour un coût de 600 000 euros.

ACQUISITIONS

- Tableau acquisitions réalisées en **2008**

Pas d'acquisition réalisée en 2007

- Tableau acquisitions réalisées en **31 décembre 2008**

| TABLEAU DES ACQUISITIONS PAR EXERCICE | | | | | |
|--|--------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033G CPA La Grand Mare - PLOTS 5-6 | | | | | 2006 |
| Date de l'acte | Identité du CEDANT | Références Cadastrales | Localisation | Surface en m ² | Montant TTC en Euros |
| 22/12/2006 | OPAC | DV24 DV25 DV255 | | 1 361 497 468 396 | 600 000.00 |
| TOTAUX | | | | 1 361 | 600 000.00 |

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 1 751 K€ TTC à 1 716 K€ TTC soit une diminution de 35 K€ TTC

Analyse des écarts poste par poste

| Ligne | Intitulé | Bilan en € TTC | | | Observations |
|-------|--|------------------|------------------|-----------------|--|
| | | Cracl 2007 | Cracl 2007 | Ecart | |
| | DEPENSES | 1 751 190 | 1 716 166 | -35 024 | |
| 1 | ACQUISITIONS | 754 914 | 1 101 602 | 346 688 | Gestion au fil de l'eau |
| 2 | ETUDES | 56 757 | 76 757 | 20 000 | |
| 3 | HONORAIRES SUR TRAVAUX | 433 386 | 368 021 | -65 365 | |
| 4 | TRAVAUX | 330 399 | 32 178 | -298 221 | supression travaux de démolition |
| 5 | FRAIS DIVERS DE GESTION | 89 529 | 67 239 | -22 290 | |
| 7 | REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA | 86 205 | 70 369 | -15 836 | |
| 70 | Rémunération de la société | 86 205 | 70 369 | -15 836 | |
| 71 | Frais financiers | | | 0 | |
| 8 | TVA | | | 0 | |
| | RECETTES | 1 590 185 | 1 559 153 | -31 032 | |
| 1 | CESSION | 0 | | 0 | |
| 10 | Cession au concédant | 0 | | 0 | |
| 3 | SUBVENTIONS | 0 | | 0 | |
| | Région | | | 0 | |
| | Département | | | 0 | |
| | Anru | | | 0 | |
| 4 | PARTICIPATION COLLECTIVITE | 1 590 185 | 1 559 153 | -31 032 | la totalité des frais est à la charge de la collectivité |
| 5 | PRODUITS DIVERS | | | 0 | |
| 6 | PRODUITS FINANCIERS | | | 0 | |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | -161 005 | -92 280 | -358 597 | |

L'effort financier de la Ville, dans le cadre d'une démolition de l'immeuble, évolue de 3 015 K€ TTC à 1 590 K€ TTC soit une diminution de 1 426 K€ TTC :

| PLOTS 5 ET 6 | CRACL 2007 | Réalisé au 31 décembre 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | au-delà | TOTAL | Delta |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------|------|------|--------|------|---------|-----------|---------|
| EFFORT VILLE | 1 590 185 | 1 138 514 | 350 000 | | | 70 639 | | | 1 559 153 | -31 032 |
| CESSION AU CONCEDANT | | | | | | | | | | |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 1 590 185 | 1 138 514 | 350 000 | | | 70 639 | | | 1 559 153 | -31 032 |
| REMBOURSEMENT COLLECTIVITE | | | | | | | | | | |

Autres hypothèses et incidence financière

Comme pour le plot 4, les mêmes hypothèses peuvent être faites, résumées par le tableau ci-dessous :

| | FIL DE L'EAU avril 2009 | DEMOLITION en 2011 | VENTE EN L'ETAT en 2011 | RECONVERSION Vente à la découpe 1400€ HT du m ² en 2011 | RECONVERSION Vente à investisseur en vue d'un loyer à 90€ HT du m ² avec une rentabilité locative brute de 10% |
|---|----------------------------|-----------------------|----------------------------|--|--|
| | HYPOTHESE CRACL | HYPOTHESE 1 | HYPOTHESE 2 | HYPOTHESE 3 | HYPOTHESE 4 |
| | | BILAN HT | BILAN HT | BILAN HT | BILAN HT |
| DEPENSES | 1 559 154,00 € | 1 784 832,00 € | 1 510 340,00 € | 7 303 394,00 € | 7 303 394,00 € |
| ACQUISITIONS | 1 029 448,00 € | 970 919,00 € | 970 919,00 € | 970 919,00 € | 970 919,00 € |
| ETUDES | 64 178,00 € | 47 456,00 € | 64 178,00 € | 47 456,00 € | 47 456,00 € |
| HONORAIRES SUR TRAVAUX | 308 241,00 € | 337 750,00 € | 320 108,00 € | 898 473,00 € | 898 473,00 € |
| TRAVAUX | 27 914,00 € | 278 750,00 € | 27 914,00 € | 4 964 201,00 € | 4 964 201,00 € |
| FRAIS DIVERS DE GESTION | 59 004,00 € | 76 773,00 € | 59 004,00 € | 135 218,00 € | 135 218,00 € |
| REMUNERATION DE LA SOCIETE | 70 369,00 € | 73 184,00 € | 68 217,00 € | 287 127,00 € | 287 127,00 € |
| RECETTES | 1 559 154,00 € | 1 784 832,00 € | 1 510 340,00 € | 7 303 394,00 € | 7 303 394,00 € |
| CESSION | | 240 000,00 € | 600 000,00 € | 3 640 000,00 € | 2 340 000,00 € |
| SUBVENTIONS | | - € | - € | | |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 1 559 154,00 € | 1 544 832,00 € | 910 340,00 € | 3 663 394,00 € | 4 963 394,00 € |
| Evolution de l'effort Ville / Fil de l'eau | 0,00 € | -14 322,00 € | -648 814,00 € | 2 104 240,00 € | 3 404 240,00 € |

Comme pour le plot 4, l'opération des plots 5 et 6 est dans une impasse économique ; il n'existe pas de sortie financière satisfaisante pour la Ville.

Là aussi, on rappellera que la structure métallique de ces immeubles les rend particulièrement vulnérables à de mauvaises conditions de température et d'hygrométrie ; l'inoccupation des bâtiments est un facteur d'aggravation dans ce cas.

Comme pour le plot 4, les plots 5 et 6 sont squattés irrégulièrement ; ils ont été pillés de leurs équipements électriques et sanitaires ; du fait des squats même temporaires, le risque d'incendie est possible.

Comment sortir de l'impasse financière

La Ville ayant déjà versée sa participation financière à hauteur de 1 138 k€, on constate que pour l'hypothèse de vente en l'état, il n'y aura pas de dépenses complémentaires.

On observera que la vente en l'état aboutira probablement à la réalisation de deux immeubles de logements et non de bureau (les contacts actuels avec différents investisseurs démontrent leurs préférences sur ce produit)

Ce ne sont pas une action mais des actions combinées qui pourraient permettre d'améliorer le bilan financier pour la Ville.

c) Rechercher des financements :

- Conseil Général : aide au bâtiment locatif à vocation économique
- Etat : aide au titre des monuments historiques
- Europe : recherche d'une utilisation innovante en matière d'emplois
- Région : ?
- Mécénat

d) Montage

- Test de commercialisation de vente en l'état sur les plots 16 et 18 appartenant à la ville et mitoyens du RHE pour évaluer l'intérêt des promoteurs
- Cession de l'ouvrage après réhabilitation à une structure de portage immobilier dédiée à constituer qui permettra un retour sur investissement maîtrisé par la puissance publique

CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

L'année 2005 :

- Mise à jour du programme du transfert du Département Famille et Politique de la Ville et de la Maison de l'Emploi et de la Formation,
- lancement du recrutement de la maîtrise d'œuvre de cette opération de reconversion.
- Signature d'un avenant à la convention publique d'aménagement pour la reconversion des plots 5 et 6 en vue de l'accueil du Département Famille et Politique de la Ville de la Ville de Rouen,

L'année 2006

- Acquisition des plots 5 et 6,
- Mise au point finale du programme,
- Recrutement du maître d'œuvre,
- Investigation technique complémentaires : solidité de la structure, diagnostic panneaux, toiture ...
- Etudes de maîtrise d'œuvre de l'esquisse à l'avant projet détaillé,
- Revalorisation de l'enveloppe financière,
- Dépôt d'un dossier de financement à la demande du GIP pour un passage en CA du GIP en fin d'année,
- Validation du plan de financement du projet par le Conseil d'Administration du GIP en fin d'année,
- Prise en compte de la nouvelle enveloppe financière du projet

L'année 2007

- Obtention du permis de construire,
- Réalisation du DCE et lancement de la consultation négociée (dialogue entreprises, maîtrise d'œuvre, maître d'ouvrage),
- Arrêt de la négociation en août 2007 suite au surcoût constaté et à l'impossibilité de trouver une issue satisfaisante à la négociation,

L'année 2008

En début d'année 2008, au regard du coût de l'opération, Rouen Seine Aménagement avait saisi la Ville pour connaître la suite à donner à cette opération, son coût étant très élevé au regard des surfaces construites.

Après mars 2008, il a été décidé de suspendre cette opération dans l'attente d'une décision définitive.

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME ET STRATEGIQUES

- Trouver des financements
- Identifier un programme et un montage
- Statuer sur l'avenir de cette opération

ANNEXES :

- Centre commercial : simulation exploitation coût réel
- Plot 4 : simulation exploitation coût réel
- Trois plots : simulation exploitation plot Sud par un investisseur
- Trois plots : simulation exploitation du plot Sud coût réel
- Opération consolidée : synthèse
- Aménagement : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Immeuble d'entreprises : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Parking : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Centre commercial : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Trois plots : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Plot 4 : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Plots 5 et 6 : Bilan de synthèse et bilan détaillé

VILLE DE
ROUEN

Convention publique
d'aménagement de :

GRAND MARE

projet

AVENANT N° 7

Rouen Seine Aménagement

Entre :

La Commune de ROUEN, représentée par Monsieur _____, agissant au nom et pour le compte de la commune de Rouen en vertu et exécution de la délibération du Conseil Municipal du transmise en Préfecture le et devenue exécutoire le, conformément aux articles 2131-1 et 2131-2 du Code des Collectivités Territoriales

et désignée dans ce qui suit par les mots «la Ville»,

d'une part,

Et :

Rouen Seine Aménagement, Société d'Economie Mixte au capital de 320 000 Euros, ayant son siège social à ROUEN – 65, avenue de Bretagne, BP 1137 - 76175 ROUEN Cedex I, inscrite au registre du commerce et des sociétés de ROUEN, sous le N° 775 665 326,

Représentée par Monsieur Thierry VERRIER, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'Administration en date 13 juin 2008.

et désignée dans ce qui suit par les mots « Rouen Seine Aménagement» ou « la Société » ou « l'Aménageur»

d'autre part.

PREAMBULE

Depuis la signature de la convention publique d'aménagement du quartier de la Grand Mare, le 20 février 2003 et notifiée à Rouen Seine Aménagement le 21 février 2003, un premier avenant a été signé le 8 juin 2004 afin de prendre en compte :

- l'acquisition et la réaffectation en bâtiment d'activités de l'immeuble abritant le centre de formation de La Poste,
- la construction de bâtiments de commerces et services (Trois plots)
- l'acquisition et la réaffectation en bâtiment d'activités de l'immeuble Verre et Acier n° 4
- la restructuration du centre commercial par acquisition, réhabilitation et construction de bâtiments neufs et vente à l'EPARECA en l'état futur d'achèvement de l'ensemble des cases commerciales,
- le prolongement de la durée de la convention publique d'aménagement,
- l'augmentation de la participation financière de la Ville,
- l'augmentation de la rémunération de Rouen Seine Aménagement pour lui permettre la mise en place de moyens suffisants pour faire face à l'évolution du programme,

Un deuxième avenant a été signé le 27 juillet 2005 pour prendre en compte :

- l'installation de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui est venu modifier le financement de l'opération de la Grand Mare :
 - démutualisation des financements,
 - modification des assiettes,
 - modification des pourcentages,
- la réalisation des avant projets qui ont permis de mieux cerner les programmes et les enveloppes financières :
 - de l'immeuble d'entreprise (immeuble de la Poste),
 - du plot 4 (Lods)
 - des trois plots (Beckman)
- la réalisation d'une étude de programmation financière pour la restructuration du Centre commercial qui a mieux cerné l'enveloppe nécessaire à cette opération,
- la réalisation de l'avant projet des espaces publics avec une nouvelle estimation des coûts d'aménagements,
- la cession des ouvrages à titre onéreux de l'Aménageur à la Ville au fur et à mesure de leur réalisation et non à leur achèvement comme le mentionnait l'article 15 – 1 de la Convention Publique d'Aménagement,

Un 3^{ème} avenant a été signé le 10 novembre 2005 pour :

- La réhabilitation des immeubles verres et aciers, identifiés sous le nom « Plots 5 et 6 ». Cette réhabilitation permettra l'accueil du service « Département Famille et Politique de la Ville ».

Un 4^{ème} avenant a été signé le 21 novembre 2006 pour modifier les modalités de versement de la rémunération des cinq opérations immobilières à vocation économique qui ont été confiées à Rouen Seine Aménagement au titre de la Convention Publique d'Aménagement de la Grand Mare :

- Immeuble d'entreprises,
- les 3 plots (Cyber base et immeuble d'activités et commerces),
- le plot 4, (immeuble de bureaux)
- les plots 5 et 6 (pôle de services publics),
- le centre commercial)

Un 5^{ème} avenant a été signé le 21 septembre 2007 modifiant le programme de l'opération des sous opération aménagement et des plots 5 et 6 et approuvant le nouveau montant de la participation communale à la convention publique d'aménagement.

Un 6^{ème} avenant été signé le 17 décembre 2008 réévaluant le montant de la participation de la Ville et précisant les modalités de versement de la rémunération de l'aménageur.

Depuis le précédent avenant Rouen Seine Aménagement a proposé à la ville de modifier les modalités de versement de sa participation à l'opération en abandonnant les cessions d'ouvrage au profit du versement d'une participation d'équilibre. Cette modification permet :

- d'éviter la perte générée par le différentiel existant entre le FCTVA et le montant de la TVA de l'ancienne cession d'ouvrage (le montant du FCTVA est inférieur au montant de la TVA acquittée pour la cession d'ouvrage)
- de verser les participations en fonction des capacités financières de la Ville et des besoins en trésorerie de l'opération,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Nouvelle rédaction de l'alinéa VI de l'article 17 du cahier des charges de la CPA « Financement de l'opération objet du présent contrat »

L'alinéa VI de l'article 17 est modifié comme suit :

« En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel maximum de la participation de la Ville est fixé à 21 021 720 euros TTC, dont 1 908 170 euros TTC Cession au concédant, 1 821 055 euros TTC Remboursement collectivité et 17 292 495 euros TTC participation collectivité. »

Les autres articles de la convention du 21 février 2003 et des avenants 1, 2 ,3 4, 5 et 6 non modifiés par le présent contrat demeurent inchangés.

Fait en 7 exemplaires originaux à Rouen
Le

Pour Rouen seine aménagement

Pour la Ville de Rouen

Directeur Général

Maire Adjoint à l'Urbanisme

Thierry VERRIER

Pièces annexes : bilan consolidé et arrêté au 31 décembre 2008

Plot 4 – exploitation équilibrée

| |
|----------------------------------|
| GRAND MARE |
| PLOT 4 |
| Plot 4 cpa cpte équilibré |
| 02/06/2008 |

A - SURFACES

1 - Etat des surfaces louables intérieures :

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| S.H.O.N. totale : | 2200 |
| dont Surfaces louables totales : | 1337 |
| et Espaces communs : | 863 ^{39%} |

2 - Places de stationnement :

| | |
|-------------------------------------|---|
| Nombre de places de stationnement : | 0 |
|-------------------------------------|---|

C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

| | |
|--|------------|
| Charges locatives € / m ² SHON / an / HT (récup.) : | 10,20 € |
| Taxe foncière € / m ² SHON / an / HT (récup.) : | 10,00 € |
| Charges abonn. chauff. urb. R2 (récupérable) : | 8,50 € |
| Entretien + aléas € / m ² / an / HT (non récupérable) : | 3,00 € |
| Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) : | 9 000,00 € |
| Grosses Réparations : | 1,50% |

B - LOYERS H.T. (TVA en sus)

3 - Loyer des surfaces louables :

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Loyer € / m ² / an / HT : | 81,37 € |
| soit Loyer annuel total : | 108 791,69 € (sur surf. locative) |

4 - Loyer des places de stationnement :

| | |
|-----------------------------|--------|
| Loyer € / place / an / HT : | 0,00 € |
| soit loyer annuel total : | 0,00 € |

D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

| | |
|---|--------------------------------|
| soit charges annuelles (locatives recup. + TF) HT : | 44 440,00 € (sur SHON totale) |
| soit charges annuelles (entretien et aléas) HT : | 6 600,00 € (sur SHON totale) |
| soit grosses réparations HT : | 45 305,69 € (sur montant inv.) |
| soit charges abonn. Chauff. Urb. R2 : | 18 700,00 € (sur SHON totale) |

E - ACTUALISATION

| | |
|--|-------|
| Taux d'actualisation annuel des recettes : | 1,00% |
| Taux d'actualisation annuel des charges : | 1,50% |

F - COMMERCIALISATION

| | % Vacance | % Impayés | Correspondant à % Loyers versés |
|---------------------------|-----------|-----------|---------------------------------|
| Loyers Année 1 | 60% | 2% | 39,20% |
| Loyers Année 2 | 35% | 2% | 63,70% |
| Loyers Année 3 et au-delà | 10% | 2% | 88,20% |

| |
|----------------------------------|
| GRAND MARE |
| PLOT 4 |
| Plot 4 cpa cpte équilibré |
| 02/06/2008 |

A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

| | | | | | |
|--|----------------|--|-----|-------------------|--|
| Montant total de l'investissement H.T. (terrain + immeuble): | 3 020 379,00 € | Niveau : | DCE | Bilan validé le : | |
| Montant valeur du terrain : | 43 000,00 € | Ratio inv. H.T. / m ² louable : | | 2 259,07 € | |

B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

| | | | | | |
|--------------------------------|----------------|-------------|-----|----------------------|----|
| Subvention H.T. : | 679 525,00 € | soit Taux : | 22% | Échéances (années) : | 15 |
| Emprunt : | 450 000,00 € | Taux : | 5% | | |
| Subvention d'équilibre Ville : | 1 890 854,00 € | | | | |

C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

| | |
|---------------------------|--------------|
| Capital : | 450 000,00 € |
| Taux annuel : | 5% |
| Échéances (années) : | 15 |
| Total des intérêts : | 200 310,44 |
| Coût total de l'emprunt : | 200 310,44 |

D - AUTRES INFORMATIONS

| | |
|---|-------|
| Durée amortissement immeuble (années) (+ réintégration subv.) : | 20 |
| Frais financiers (court terme) : | 3,50% |
| Produits financiers : | 1,00% |

GRAND MARE
PLOT 4

Taux de rentabilité 10 ans 0,10% := (résultat cumulé année n / n) / subv. d'équil. Ville
Taux de rendement 3,60% := loyer annuel / montant inv.

Compte d'Exploitation Prévisionnel HT

| En Euros HT | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Total |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Charges d'exploitation et entretien | 6 600 | 6 699 | 6 799 | 6 901 | 7 005 | 7 110 | 7 217 | 7 325 | 7 435 | 7 546 | 7 660 | 7 774 | 7 891 | 8 009 | 8 130 | 8 252 | 8 375 | 8 501 | 8 628 | 8 758 | 8 889 | 9 023 | 9 158 | 9 295 | 9 435 | 1 198 416 |
| Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 48 807 | 49 539 | 50 282 | 51 037 | 51 802 | 52 579 | 53 368 | 54 168 | 54 981 | 55 806 | 56 643 | 57 492 | 58 355 | 59 230 | 60 118 | 61 020 | 61 935 | 62 865 | 63 807 | 64 765 | 1 128 599 |
| Charges + impôt foncier (récupérables) | 44 440 | 45 107 | 45 783 | 46 470 | 47 167 | 47 875 | 48 593 | 49 322 | 50 061 | 50 812 | 51 574 | 52 348 | 53 133 | 53 930 | 54 739 | 55 560 | 56 394 | 57 240 | 58 098 | 58 970 | 59 854 | 60 752 | 61 663 | 62 588 | 63 527 | 1 336 001 |
| Charges Chauff. Urbain R2 (récupérables) | 18 700 | 18 981 | 19 265 | 19 554 | 19 847 | 20 145 | 20 447 | 20 754 | 21 065 | 21 381 | 21 702 | 22 028 | 22 358 | 22 693 | 23 034 | 23 379 | 23 730 | 24 086 | 24 447 | 24 814 | 25 186 | 25 564 | 25 947 | 26 337 | 26 732 | 562 179 |
| Frais gestion locative | 9 000 | 9 135 | 9 272 | 9 411 | 9 552 | 9 696 | 9 841 | 9 989 | 10 138 | 10 291 | 10 445 | 10 602 | 10 761 | 10 922 | 11 086 | 11 252 | 11 421 | 11 592 | 11 766 | 11 943 | 12 122 | 12 304 | 12 488 | 12 675 | 12 866 | 270 567 |
| Frais financiers (court terme) | 959 | 1 181 | 0 | 0 | 0 | 0 | 55 | 566 | 1 098 | 1 653 | 2 231 | 2 834 | 3 463 | 4 119 | 4 803 | 3 171 | 2 287 | 1 377 | 440 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 465 |
| Intérêts sur emprunt | 22 500 | 21 457 | 20 362 | 19 213 | 18 006 | 16 738 | 15 408 | 14 010 | 12 543 | 11 003 | 9 385 | 7 687 | 5 903 | 4 031 | 2 064 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 310 |
| Amortissement immeuble | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 148 869 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 977 379 |
| Sous-total Charges | 251 068 | 251 429 | 250 351 | 250 419 | 250 447 | 299 240 | 299 914 | 300 606 | 301 714 | 302 802 | 303 867 | 304 906 | 305 918 | 306 899 | 307 846 | 307 985 | 309 452 | 310 929 | 312 416 | 313 912 | 167 072 | 169 578 | 172 121 | 174 703 | 177 324 | 6 702 915 |
| Produits financiers | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 | 265 | 126 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 148 | 424 | 701 | 978 | 1 256 | 4 061 |
| Loyers facturés | 43 517 | 71 422 | 99 881 | 100 879 | 101 888 | 102 907 | 103 936 | 104 975 | 106 025 | 107 085 | 108 156 | 109 238 | 110 330 | 111 434 | 112 548 | 113 673 | 114 810 | 115 958 | 117 118 | 118 289 | 119 472 | 120 667 | 121 873 | 123 092 | 124 323 | 2 683 497 |
| Charges récupérées (y.c. imp. foncier + R2) | 24 751 | 40 823 | 57 373 | 58 233 | 59 107 | 59 993 | 60 893 | 61 807 | 62 734 | 63 675 | 64 630 | 65 599 | 66 583 | 67 582 | 68 596 | 69 625 | 70 669 | 71 729 | 72 805 | 73 897 | 75 006 | 76 131 | 77 273 | 78 432 | 79 608 | 1 627 554 |
| Réintégration subv. équil. coll. locale | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 94 543 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 890 854 |
| Réintégration subventions HT | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 33 976 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 679 525 |
| Sous-total Produits | 196 787 | 240 764 | 285 772 | 287 632 | 289 677 | 291 685 | 293 474 | 295 301 | 297 278 | 299 279 | 301 305 | 303 356 | 305 433 | 307 535 | 309 663 | 311 817 | 313 998 | 316 206 | 318 442 | 320 705 | 194 625 | 197 221 | 199 846 | 202 502 | 205 188 | 6 885 491 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | -54 281 | -10 664 | 35 421 | 37 213 | 39 231 | -7 555 | -6 439 | -5 305 | -4 436 | -3 523 | -2 562 | -1 550 | -485 | 636 | 1 817 | 3 832 | 4 546 | 5 277 | 6 026 | 6 793 | 27 554 | 27 643 | 27 725 | 27 799 | 27 864 | 182 576 |
| Résultat cumulé | -54 281 | -64 946 | -29 525 | 7 688 | 46 919 | 39 364 | 32 925 | 27 620 | 23 184 | 19 660 | 17 099 | 15 548 | 15 063 | 15 699 | 17 516 | 21 348 | 25 894 | 31 171 | 37 198 | 43 991 | 71 545 | 99 188 | 126 913 | 154 712 | 182 576 | |
| Participation d'équilibre à l'exploitation | 54 281 | 10 664 | -35 421 | -29 525 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participation d'équilibre cumulée | 54 281 | 64 946 | 29 525 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat annuel après Participation d'équilibre | 0 | 0 | 0 | 7 688 | 39 231 | -7 555 | -6 439 | -5 305 | -4 436 | -3 523 | -2 562 | -1 550 | -485 | 636 | 1 817 | 3 832 | 4 546 | 5 277 | 6 026 | 6 793 | 27 554 | 27 643 | 27 725 | 27 799 | 27 864 | 182 576 |

GRAND MARE
PLOT 4
Plot 4 cpta cpte équilibre
02/06/2008

Plan de trésorerie prévisionnel HT

| En Euros HT | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Total |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|
| Dépenses d'exploitation et entretien | 6 600 | 6 699 | 6 799 | 6 901 | 7 005 | 7 110 | 7 217 | 7 325 | 7 435 | 7 546 | 7 660 | 7 774 | 7 891 | 8 009 | 8 130 | 8 252 | 8 375 | 8 501 | 8 628 | 8 758 | 8 889 | 9 023 | 9 158 | 9 295 | 9 435 | 1 198 416 |
| Dépenses de Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 48 807 | 49 539 | 50 282 | 51 037 | 51 802 | 52 579 | 53 368 | 54 168 | 54 981 | 55 806 | 56 643 | 57 492 | 58 355 | 59 230 | 60 118 | 61 020 | 61 935 | 62 865 | 63 807 | 64 765 | 1 128 599 |
| Charges Chauff. Urbain R2 | 18 700 | 18 981 | 19 265 | 19 554 | 19 847 | 20 145 | 20 447 | 20 754 | 21 065 | 21 381 | 21 702 | 22 028 | 22 358 | 22 693 | 23 034 | 23 379 | 23 730 | 24 086 | 24 447 | 24 814 | 25 186 | 25 564 | 25 947 | 26 337 | 26 732 | 562 179 |
| Remboursements d'emprunts | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 43 354 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 650 310 |
| Frais financiers (court terme) | 959 | 1 181 | 0 | 0 | 0 | 0 | 55 | 566 | 1 098 | 1 653 | 2 231 | 2 834 | 3 463 | 4 119 | 4 803 | 3 171 | 2 287 | 1 377 | 440 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 465 | |
| Charges + impôt foncier | 44 440 | 45 107 | 45 783 | 46 470 | 47 167 | 47 875 | 48 593 | 49 322 | 50 061 | 50 812 | 51 574 | 52 348 | 53 133 | 53 930 | 54 739 | 55 560 | 56 394 | 57 240 | 58 098 | 58 970 | 59 854 | 60 752 | 61 663 | 62 588 | 63 527 | 1 336 001 |
| Frais gestion locative | 9 000 | 9 135 | 9 272 | 9 411 | 9 552 | 9 696 | 9 841 | 9 989 | 10 138 | 10 291 | 10 445 | 10 602 | 10 761 | 10 922 | 11 086 | 11 252 | 11 421 | 11 592 | 11 766 | 11 943 | 12 122 | 12 304 | 12 488 | 12 675 | 12 866 | 270 567 |
| Total Dépenses | 123 053 | 124 456 | 124 474 | 125 691 | 126 926 | 176 986 | 178 991 | 181 080 | 183 656 | 186 285 | 188 967 | 191 705 | 194 500 | 197 353 | 200 267 | 159 116 | 160 583 | 162 060 | 163 547 | 165 043 | 167 072 | 169 578 | 172 121 | 174 703 | 177 324 | 4 175 536 |
| Produits financiers | 0 | 0 | 0 | 0 | 163 | 265 | 126 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 148 | 424 | 701 | 978 | 1 256 | 4 061 |
| Loyers | 43 517 | 71 422 | 99 881 | 100 879 | 101 888 | 102 907 | 103 936 | 104 975 | 106 025 | 107 085 | 108 156 | 109 238 | 110 330 | 111 434 | 112 548 | 113 673 | 114 810 | 115 958 | 117 118 | 118 289 | 119 472 | 120 667 | 121 873 | 123 092 | 124 323 | 2 683 497 |
| Charges récupérées | 24 751 | 40 823 | 57 373 | 58 233 | 59 107 | 59 993 | 60 893 | 61 807 | 62 734 | 63 675 | 64 630 | 65 599 | 66 583 | 67 582 | 68 596 | 69 625 | 70 669 | 71 729 | 72 805 | 73 897 | 75 006 | 76 131 | 77 273 | 78 432 | 79 608 | 1 627 554 |
| Total Recettes | 68 268 | 112 245 | 157 253 | 159 113 | 161 158 | 163 166 | 164 955 | 166 782 | 168 759 | 170 760 | 172 786 | 174 837 | 176 914 | 179 016 | 181 144 | 183 298 | 185 479 | 187 687 | 189 923 | 192 186 | 194 625 | 197 221 | 199 846 | 202 502 | 205 188 | 4 315 112 |
| BESOINS/EXEDENTS TRÉSorerIE | -54 785 | -12 211 | 32 779 | 33 422 | 34 232 | -13 821 | -14 036 | -14 298 | -14 897 | -15 525 | -16 181 | -16 868 | -17 586 | -18 337 | -19 123 | 24 182 | 24 896 | 25 627 | 26 376 | 27 143 | 27 554 | 27 643 | 27 725 | 27 799 | 27 864 | 139 576 |
| Trésorerie Cumulée | -54 785 | -66 996 | -34 217 | -795 | 33 437 | 19 616 | 5 581 | -8 717 | -23 615 | -39 139 | -55 320 | -72 188 | -89 774 | -108 111 | -127 234 | -103 052 | -78 156 | -52 529 | -26 152 | 991 | 28 545 | 56 188 | 83 913 | 111 712 | 139 576 | |
| Réintégration Participations de la Ville | 0 | 0 | 0 | -35 421 | -29 525 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Trésorerie cumulée après Participation d'équilibre cumulée | -54 785 | -12 715 | 30 729 | 28 730 | 33 437 | 19 616 | 5 581 | -8 717 | -23 615 | -39 139 | -55 320 | -72 188 | -89 774 | -108 111 | -127 234 | -103 052 | -78 156 | -52 529 | -26 152 | 991 | 28 545 | 56 188 | 83 913 | 111 712 | 139 576 | := valeur du terrain |

Centre commercial – exploitation équilibrée

| |
|--|
| GRAND MARE |
| Centre commercial |
| Version de base - Expl. dans la CPA |
| 31/05/2008 |

A - SURFACES

I - Etat des surfaces louables intérieures :

| | |
|----------------------------------|---------|
| S.H.O.N. totale : | 2182 |
| dont Surfaces louables totales : | 1819 |
| et Espaces communs : | 363 17% |

2 - Places de stationnement :

| | |
|-------------------------------------|---|
| Nombre de places de stationnement : | 0 |
|-------------------------------------|---|

C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

| | |
|--|------------|
| Charges locatives € / m ² SHON / an / HT (récup.) : | 18,00 € |
| Taxe foncière € / m ² SHON / an / HT (récup.) : | 10,00 € |
| Charges abonn. chauff. urb. R2 (non récupérable) : | 8,50 € |
| Entretien + aléas € / m ² / an / HT (non récupérable) : | 3,00 € |
| Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) : | 9 000,00 € |
| Grosses Réparations : | 1,50% |

B - LOYERS H.T. (TVA en sus)

3 - Loyer des surfaces louables :

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Loyer € / m ² / an / HT : | 88,00 € |
| soit Loyer annuel total : | 160 072,00 € (sur surf. locative) |

4 - Loyer des places de stationnement :

| | |
|-----------------------------|--------|
| Loyer € / place / an / HT : | 0,00 € |
| soit loyer annuel total : | 0,00 € |

D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

| | |
|---|---------------------------------|
| soit charges annuelles (locatives recup. + TF) HT : | 61 096,00 € (sur SHON totale) |
| soit charges annuelles (entretien et aléas) HT : | 6 546,00 € (sur SHON totale) |
| soit grosses réparations HT : | 102 975,00 € (sur montant inv.) |
| soit charges abonn. Chauff. Urb. R2 : | 18 547,00 € (sur SHON totale) |

E - ACTUALISATION

| | |
|--|-------|
| Taux d'actualisation annuel des recettes : | 1,00% |
| Taux d'actualisation annuel des charges : | 1,50% |

F - COMMERCIALISATION

| | % Vacance | % Impayés | Correspondant à % Loyers versés |
|---------------------------|-----------|-----------|---------------------------------|
| Loyers Année 1 | 30% | 2% | 68,60% |
| Loyers Année 2 | 10% | 2% | 88,20% |
| Loyers Année 3 et au-delà | 10% | 2% | 88,20% |

PM : Données commerciales :

| | |
|---|------|
| Montant du loyer HT / HC / m ² / an : | - |
| Montant des charges locatives (y compris impôt foncier) : | 34 € |

| |
|--|
| GRAND MARE |
| Centre commercial |
| Version de base - Expl. dans la CPA |
| 31/05/2008 |

A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

Montant total de l'investissement H.T. (terrain + immeuble): 6 865 000,00 € Niveau : Bilan validé le :

Montant valeur du terrain : 500 000,00 € Ratio inv. H.T. / m² louable : 3 774,05 €

B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention H.T. : 1 990 000,00 € soit Taux : 29%
 Emprunt : 400 000,00 € Taux : 5% Échéances (années) : 15
 Subvention d'équilibre Ville : 4 475 000,00 €

C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

Capital : 400 000,00 €
 Taux annuel : 5%
 Échéances (années) : 15
 Total des intérêts : 178 053,73
 Coût total de l'emprunt : 178 053,73

D - AUTRES INFORMATIONS

Durée amortissement immeuble (années) : 25
 Frais financiers (court terme) : 3,50%
 Produits financiers : 1,00%

Compte d'Exploitation Prévisionnel HT

| En Euros HT | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Total |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| Charges d'exploitation et entretien | 6 546 | 6 644 | 6 744 | 6 845 | 6 948 | 7 052 | 7 158 | 7 265 | 7 374 | 7 485 | 7 597 | 7 711 | 7 827 | 7 944 | 8 063 | 8 184 | 8 307 | 8 431 | 8 558 | 8 686 | 8 817 | 8 949 | 9 083 | 9 219 | 9 358 | 196 793 |
| Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 110 933 | 112 597 | 114 286 | 116 001 | 117 741 | 119 507 | 121 299 | 123 119 | 124 966 | 126 840 | 128 743 | 130 674 | 132 634 | 134 623 | 136 643 | 138 692 | 140 773 | 142 884 | 145 028 | 147 203 | 2 565 185 |
| Charges + impôt foncier (récupérables) | 61 096 | 62 012 | 62 943 | 63 887 | 64 845 | 65 818 | 66 805 | 67 807 | 68 824 | 69 857 | 70 904 | 71 968 | 73 047 | 74 143 | 75 255 | 76 384 | 77 530 | 78 693 | 79 873 | 81 071 | 82 287 | 83 522 | 84 775 | 86 046 | 87 337 | 1 836 730 |
| Charges Chauff. Urbain R2 | 18 547 | 18 825 | 19 108 | 19 394 | 19 685 | 19 980 | 20 280 | 20 584 | 20 893 | 21 206 | 21 525 | | | | | | | | | | | | | | | 220 028 |
| Frais gestion locative | 9 000 | 9 135 | 9 272 | 9 411 | 9 552 | 9 696 | 9 841 | 9 989 | 10 138 | 10 291 | 10 445 | 10 602 | 10 761 | 10 922 | 11 086 | 11 252 | 11 421 | 11 592 | 11 766 | 11 943 | 12 122 | 12 304 | 12 488 | 12 675 | 12 866 | 270 567 |
| Frais financiers (court terme) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 188 | 1 151 | 2 171 | 2 565 | 2 310 | 2 070 | 1 848 | 1 644 | 1 459 | 1 296 | 1 154 | 1 037 | 945 | 19 837 |
| Intérêts sur emprunt | 20 000 | 19 073 | 18 100 | 17 078 | 16 005 | 14 879 | 13 696 | 12 454 | 11 149 | 9 780 | 8 342 | 6 832 | 5 247 | 3 583 | 1 835 | | | | | | | | | | | 178 054 |
| Amortissement immeuble | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 254 600 | 6 365 000 |
| Sous-total Charges | 369 789 | 370 290 | 370 766 | 371 215 | 371 635 | 482 957 | 484 977 | 486 985 | 488 980 | 490 959 | 492 920 | 473 012 | 474 789 | 477 309 | 479 850 | 481 727 | 484 841 | 488 021 | 491 269 | 494 587 | 497 977 | 501 442 | 504 984 | 508 605 | 512 308 | 11 652 194 |
| Produits financiers | 102 | 531 | 1 194 | 1 873 | 2 566 | 2 718 | 2 313 | 1 896 | 1 467 | 1 024 | 568 | 208 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 461 |
| Loyers facturés | 112 050 | 145 505 | 146 961 | 148 430 | 149 914 | 151 414 | 152 928 | 154 457 | 156 002 | 157 562 | 159 137 | 160 729 | 162 336 | 163 959 | 165 599 | 167 255 | 168 927 | 170 617 | 172 323 | 174 046 | 175 786 | 177 544 | 179 320 | 181 113 | 182 924 | 4 036 836 |
| Charges récupérées | 41 912 | 54 695 | 55 515 | 56 348 | 57 193 | 58 051 | 58 922 | 59 806 | 60 703 | 61 613 | 62 538 | 63 476 | 64 428 | 65 394 | 66 375 | 67 371 | 68 381 | 69 407 | 70 448 | 71 505 | 72 578 | 73 666 | 74 771 | 75 893 | 77 031 | 1 608 021 |
| Réintégration subv. équ. coll. locale | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 179 000 | 4 475 000 |
| Réintégration subventions HT | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 79 600 | 1 990 000 |
| Sous-total Produits | 412 664 | 459 332 | 462 270 | 465 251 | 468 274 | 470 782 | 472 763 | 474 759 | 476 771 | 478 799 | 480 843 | 483 013 | 485 364 | 487 953 | 490 574 | 493 226 | 495 909 | 498 624 | 501 371 | 504 151 | 506 964 | 509 810 | 512 691 | 515 606 | 518 555 | 12 126 318 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 42 875 | 89 042 | 91 504 | 94 036 | 96 639 | -12 175 | -12 214 | -12 226 | -12 209 | -12 160 | -12 077 | 10 000 | 10 575 | 10 645 | 10 724 | 11 498 | 11 068 | 10 603 | 10 102 | 9 564 | 8 987 | 8 368 | 7 707 | 7 000 | 6 247 | 474 124 |
| Résultat cumulé | 42 875 | 131 917 | 223 421 | 317 457 | 414 095 | 401 920 | 389 706 | 377 480 | 365 272 | 353 112 | 341 036 | 351 036 | 361 611 | 372 256 | 382 979 | 394 478 | 405 545 | 416 148 | 426 251 | 435 815 | 444 802 | 453 170 | 460 876 | 467 877 | 474 124 | |
| Participation d'équilibre à l'exploitation | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participation d'équilibre cumulée | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat annuel après Participation d'équilibre | 42 875 | 89 042 | 91 504 | 94 036 | 96 639 | -12 175 | -12 214 | -12 226 | -12 209 | -12 160 | -12 077 | 10 000 | 10 575 | 10 645 | 10 724 | 11 498 | 11 068 | 10 603 | 10 102 | 9 564 | 8 987 | 8 368 | 7 707 | 7 000 | 6 247 | 474 124 |

Plan de trésorerie prévisionnel HT

| En Euros HT | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Total |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Dépenses d'exploitation et entretien | 6 546 | 6 644 | 6 744 | 6 845 | 6 948 | 7 052 | 7 158 | 7 265 | 7 374 | 7 485 | 7 597 | 7 711 | 7 827 | 7 944 | 8 063 | 8 184 | 8 307 | 8 431 | 8 558 | 8 686 | 8 817 | 8 949 | 9 083 | 9 219 | 9 358 | 196 793 |
| Dépenses de Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 110 933 | 112 597 | 114 286 | 116 001 | 117 741 | 119 507 | 121 299 | 123 119 | 124 966 | 126 840 | 128 743 | 130 674 | 132 634 | 134 623 | 136 643 | 138 692 | 140 773 | 142 884 | 145 028 | 147 203 | 2 565 185 |
| Charges Chauff. Urbain R2 | 18 547 | 18 825 | 19 108 | 19 394 | 19 685 | 19 980 | 20 280 | 20 584 | 20 893 | 21 206 | 21 525 | | | | | | | | | | | | | | | 220 028 |
| Remboursements d'emprunts | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 38 537 | 578 054 |
| Frais financiers (court terme) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 188 | 1 151 | 2 171 | 2 565 | 2 310 | 2 070 | 1 848 | 1 644 | 1 459 | 1 296 | 1 154 | 1 037 | 945 | 19 837 |
| Charges + impôt foncier | 61 096 | 62 012 | 62 943 | 63 887 | 64 845 | 65 818 | 66 805 | 67 807 | 68 824 | 69 857 | 70 904 | 71 968 | 73 047 | 74 143 | 75 255 | 76 384 | 77 530 | 78 693 | 79 873 | 81 071 | 82 287 | 83 522 | 84 775 | 86 046 | 87 337 | 1 836 730 |
| Frais gestion locative | 9 000 | 9 135 | 9 272 | 9 411 | 9 552 | 9 696 | 9 841 | 9 989 | 10 138 | 10 291 | 10 445 | 10 602 | 10 761 | 10 922 | 11 086 | 11 252 | 11 421 | 11 592 | 11 766 | 11 943 | 12 122 | 12 304 | 12 488 | 12 675 | 12 866 | 270 567 |
| Total Dépenses | 133 726 | 135 154 | 136 603 | 138 074 | 139 567 | 252 016 | 255 218 | 258 468 | 261 767 | 265 116 | 268 514 | 250 117 | 253 478 | 257 663 | 261 952 | 227 127 | 230 241 | 233 421 | 236 669 | 239 987 | 243 377 | 246 842 | 250 384 | 254 005 | 257 708 | 5 687 194 |
| Produits financiers | 102 | 531 | 1 194 | 1 873 | 2 566 | 2 718 | 2 313 | 1 896 | 1 467 | 1 024 | 568 | 208 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 461 |
| Loyers facturés | 112 050 | 145 505 | 146 961 | 148 430 | 149 914 | 151 414 | 152 928 | 154 457 | 156 002 | 157 562 | 159 137 | 160 729 | 162 336 | 163 959 | 165 599 | 167 255 | 168 927 | 170 617 | 172 323 | 174 046 | 175 786 | 177 544 | 179 320 | 181 113 | 182 924 | 4 036 836 |
| Charges récupérées | 41 912 | 54 695 | 55 515 | 56 348 | 57 193 | 58 051 | 58 922 | 59 806 | 60 703 | 61 613 | 62 538 | 63 476 | 64 428 | 65 394 | 66 375 | 67 371 | 68 381 | 69 407 | 70 448 | 71 505 | 72 578 | 73 666 | 74 771 | 75 893 | 77 031 | 1 608 021 |
| Total Recettes | 154 064 | 200 732 | 203 670 | 206 651 | 209 674 | 212 182 | 214 163 | 216 159 | 218 171 | 220 199 | 222 243 | 224 413 | 226 764 | 229 353 | 231 974 | 234 626 | 237 309 | 240 024 | 242 771 | 245 551 | 248 364 | 251 210 | 254 091 | 257 006 | 259 955 | 5 661 318 |
| CPA Grand Mare – Cracl 2008 – juin 2009 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Page |
| BESOINS/EXEDENTS TRESORERIE | 20 338 | 65 578 | 67 067 | 68 577 | 70 107 | -39 834 | -41 055 | -42 309 | -43 596 | -44 916 | -46 271 | -25 704 | -26 715 | -28 309 | -29 978 | 7 498 | 7 068 | 6 603 | 6 102 | 5 564 | 4 987 | 4 368 | 3 707 | 3 000 | 2 247 | -25 876 |
| Trésorerie Cumulée | 20 338 | 85 916 | 152 983 | 221 560 | 291 667 | 251 834 | 210 778 | 168 469 | 124 873 | 79 957 | 33 686 | 7 982 | -18 733 | -47 042 | -77 021 | -69 522 | -62 455 | -55 852 | -49 749 | -44 185 | -39 198 | -34 830 | -31 124 | -28 123 | -25 876 | |

Trois plots : plot Sud – simulation exploitation par un investisseur

| |
|---|
| GRAND MARE |
| UN PLOT PLACE MALRAUX (plot Sud) |
| Version Vente à investisseur après travaux |
| 02/06/2008 |

A - SURFACES

1 - Etat des surfaces louables intérieures :

| | |
|----------------------------------|--------|
| S.H.O.N. totale : | 469 |
| dont Surfaces louables totales : | 416,00 |
| et Espaces communs : | 0% |

2 - Places de stationnement :

| | |
|-------------------------------------|---|
| Nombre de places de stationnement : | 0 |
|-------------------------------------|---|

C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

| | |
|--|------------|
| Charges locatives € / m ² SHON / an / HT (récup.) : | 10,20 € |
| Taxe foncière € / m ² SHON / an / HT (récup.) : | 10,00 € |
| Charges abonn. chauff. urb. R2 (récupérable) : | 8,50 € |
| Entretien + aléas € / m ² / an / HT (non récupérable) : | 3,00 € |
| Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) : | 2 000,00 € |
| Grosses Réparations : | 1,50% |

F - COMMERCIALISATION

| | % Vacance | % Impayés | Correspondant à % Loyers versés |
|---------------------------|-----------|-----------|---------------------------------|
| Loyers Année 1 | 10% | 2% | 88,20% |
| Loyers Année 2 | 10% | 2% | 88,20% |
| Loyers Année 3 et au-delà | 10% | 2% | 88,20% |

B - LOYERS H.T. (TVA en sus)

3 - Loyer des surfaces louables :

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Loyer € / m ² / an / HT : | 76,54 € |
| soit Loyer annuel total : | 31 840,00 € (sur surf. locative) |

4 - Loyer des places de stationnement :

| | |
|-----------------------------|--------|
| Loyer € / place / an / HT : | 0,00 € |
| soit loyer annuel total : | 0,00 € |

D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

| | |
|---|-------------------------------|
| soit charges annuelles (locatives recup. + TF) HT : | 9 473,80 € (sur SHON totale) |
| soit charges annuelles (entretien et aléas) HT : | 1 407,00 € (sur SHON totale) |
| soit grosses réparations HT : | 4 050,00 € (sur montant inv.) |
| soit charges abonn. Chauff. Urb. R2: | 3 986,50 € (sur SHON totale) |

E - ACTUALISATION

| | |
|--|-------|
| Taux d'actualisation annuel des recettes : | 1,00% |
| Taux d'actualisation annuel des charges : | 1,50% |

| | Plot Sud | loyer |
|--------------|---------------|------------------|
| R-1 (PM) | 112,00 | 40,00 |
| RDC Ouest | 162,00 | 90,00 |
| RDC Est | 77,50 | 90,00 |
| R+1 | 64,50 | 90,00 |
| Total | 416,00 | 31 840,00 |
| | Loyer moyen | 76,54 |

| |
|---|
| GRAND MARE |
| UN PLOT PLACE MALRAUX (plot Sud) |
| Version Vente à investisseur après travaux |
| 02/06/2008 |

A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

| | | | | | |
|---|--------------|--|--|-------------------|--|
| Montant total de la vente H.T. (terrain + immeuble) * : | 270 000,00 € | Niveau : | | Bilan validé le : | |
| Montant valeur du terrain : | | Ratio inv. H.T. / m ² louable : | | 649,04 € | |

B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

| | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|-------------|----|----------------------|----|
| Subvention H.T. : | 0,00 € | soit Taux : | 0% | Échéances (années) : | 15 |
| Emprunt : | 180 000,00 € | Taux : | 5% | | |
| Fonds propres de l'investisseur : | 90 000,00 € | | | | |

C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

| | |
|---------------------------|--------------|
| Capital : | 180 000,00 € |
| Taux annuel : | 5% |
| Échéances (années) : | 15 |
| Total des intérêts : | 80 124,18 |
| Coût total de l'emprunt : | 80 124,18 |

*** hors TVA sur marge brute à la charge de l'investisseur**

Cette hypothèse laisse à financer à la collectivité la différence entre le montant de la vente et le montant des travaux engagés sur le bien depuis son acquisition (démolition...) hors subventions obtenues et le cas échéant, participations d'équilibre appelées dans les premières années d'exploitation du bien.

D - AUTRES INFORMATIONS

| | |
|---|--------|
| Durée amortissement immeuble (années) (+ réintégration subv.) : | 20 |
| Frais financiers (court terme) : | 3,50% |
| Produits financiers : | 1,00% |
| Impôt société : | 33,00% |

| |
|--|
| GRAND MARE |
| UN PLOT PLACE MALRAUX (plot Sud) |
| Version Vente à investisseur après travaux |
| 02/06/2008 |

14,472, - moyennant annuité mensuelle de 114,472 € HT

Compte d'Exploitation Prévisionnel HT

| En Euros HT | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Total |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Charges d'exploitation et entretien | 1 407 | 1 428 | 1 450 | 1 471 | 1 493 | 1 516 | 1 538 | 1 562 | 1 585 | 1 609 | 1 633 | 1 657 | 1 682 | 1 707 | 1 733 | 1 759 | 1 785 | 1 812 | 1 839 | 1 867 | 1 895 | 1 923 | 1 952 | 1 982 | 2 011 | 42 299 |
| Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 363 | 4 428 | 4 495 | 4 562 | 4 631 | 4 700 | 4 771 | 4 842 | 4 915 | 4 989 | 5 063 | 5 139 | 5 216 | 5 295 | 5 374 | 5 455 | 5 537 | 5 620 | 5 704 | 5 789 | 100 889 |
| Charges + impôt foncier (récupérables) | 9 474 | 9 616 | 9 760 | 9 907 | 10 055 | 10 206 | 10 359 | 10 514 | 10 672 | 10 832 | 10 995 | 11 160 | 11 327 | 11 497 | 11 669 | 11 844 | 12 022 | 12 202 | 12 385 | 12 571 | 12 760 | 12 951 | 13 146 | 13 343 | 13 543 | 284 811 |
| Charges Chauff. Urbain R2 (récupérables) | 3 987 | 4 046 | 4 107 | 4 169 | 4 231 | 4 295 | 4 359 | 4 424 | 4 491 | 4 558 | 4 626 | 4 696 | 4 766 | 4 838 | 4 910 | 4 984 | 5 059 | 5 135 | 5 212 | 5 290 | 5 369 | 5 450 | 5 532 | 5 614 | 5 699 | 119 846 |
| Frais gestion locative | 2 000 | 2 030 | 2 060 | 2 091 | 2 123 | 2 155 | 2 187 | 2 220 | 2 253 | 2 287 | 2 321 | 2 356 | 2 391 | 2 427 | 2 464 | 2 500 | 2 538 | 2 576 | 2 615 | 2 654 | 2 694 | 2 734 | 2 775 | 2 817 | 2 859 | 60 126 |
| Frais financiers (court terme) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intérêts sur emprunt | 9 000 | 8 583 | 8 145 | 7 685 | 7 202 | 6 695 | 6 163 | 5 604 | 5 017 | 4 401 | 3 754 | 3 075 | 2 361 | 1 612 | 826 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 80 124 |
| Amortissement immeuble | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 270 000 |
| Impôt société | 1 411 | 1 579 | 1 753 | 1 933 | 2 120 | 1 227 | 1 402 | 1 585 | 1 774 | 1 971 | 2 176 | 2 389 | 2 611 | 2 841 | 3 081 | 3 352 | 3 441 | 3 530 | 3 620 | 3 711 | 6 033 | 6 120 | 6 208 | 6 297 | 6 386 | 78 552 |
| Sous-total Charges | 40 778 | 40 782 | 40 775 | 40 756 | 40 725 | 43 956 | 43 937 | 43 904 | 43 855 | 43 789 | 43 706 | 43 603 | 43 481 | 43 338 | 43 172 | 43 004 | 43 484 | 43 972 | 44 466 | 44 967 | 34 205 | 34 715 | 35 232 | 35 756 | 36 288 | 1 036 646 |
| Produits financiers | 25 | 74 | 125 | 177 | 229 | 266 | 287 | 307 | 328 | 348 | 369 | 389 | 408 | 427 | 446 | 550 | 743 | 939 | 1 137 | 1 338 | 1 531 | 1 715 | 1 902 | 2 091 | 2 284 | 18 436 |
| Loyers facturés | 28 656 | 28 943 | 29 232 | 29 524 | 29 820 | 30 118 | 30 419 | 30 723 | 31 030 | 31 341 | 31 654 | 31 971 | 32 290 | 32 613 | 32 939 | 33 269 | 33 601 | 33 937 | 34 277 | 34 620 | 34 966 | 35 315 | 35 669 | 36 025 | 36 386 | 809 337 |
| Charges récupérées (y.c. imp. foncier + R2) | 11 872 | 12 050 | 12 231 | 12 414 | 12 600 | 12 789 | 12 981 | 13 176 | 13 374 | 13 574 | 13 778 | 13 985 | 14 194 | 14 407 | 14 623 | 14 843 | 15 065 | 15 291 | 15 521 | 15 754 | 15 990 | 16 230 | 16 473 | 16 720 | 16 971 | 356 908 |
| Réintégration fonds propres | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 90 000 |
| Réintégration subventions HT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous-total Produits | 45 053 | 45 567 | 46 088 | 46 615 | 47 149 | 47 673 | 48 187 | 48 707 | 49 232 | 49 763 | 50 301 | 50 844 | 51 393 | 51 948 | 52 508 | 53 162 | 53 910 | 54 668 | 55 435 | 56 212 | 52 487 | 53 260 | 54 044 | 54 837 | 55 640 | 1 274 681 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 4 275 | 4 785 | 5 313 | 5 859 | 6 424 | 3 717 | 4 250 | 4 803 | 5 377 | 5 974 | 6 595 | 7 240 | 7 912 | 8 610 | 9 336 | 10 158 | 10 426 | 10 696 | 10 969 | 11 245 | 18 281 | 18 545 | 18 812 | 19 081 | 19 352 | 238 035 |
| Résultat cumulé | 4 275 | 9 060 | 14 372 | 20 231 | 26 656 | 30 373 | 34 623 | 39 425 | 44 802 | 50 777 | 57 371 | 64 612 | 72 523 | 81 133 | 90 470 | 100 628 | 111 054 | 121 750 | 132 719 | 143 963 | 162 245 | 180 790 | 199 602 | 218 682 | 238 035 | 0 |

| |
|--|
| GRAND MARE |
| UN PLOT PLACE MALRAUX (plot Sud) |
| Version Vente à investisseur après travaux |
| 02/06/2008 |

Plan de trésorerie prévisionnel HT

| En Euros HT | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Total | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|---------|
| Dépenses d'exploitation et entretien | 1 407 | 1 428 | 1 450 | 1 471 | 1 493 | 1 516 | 1 538 | 1 562 | 1 585 | 1 609 | 1 633 | 1 657 | 1 682 | 1 707 | 1 733 | 1 759 | 1 785 | 1 812 | 1 839 | 1 867 | 1 895 | 1 923 | 1 952 | 1 982 | 2 011 | 42 299 | |
| Dépenses de Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 363 | 4 428 | 4 495 | 4 562 | 4 631 | 4 700 | 4 771 | 4 842 | 4 915 | 4 989 | 5 063 | 5 139 | 5 216 | 5 295 | 5 374 | 5 455 | 5 537 | 5 620 | 5 704 | 5 789 | 100 889 | |
| Charges Chauff. Urbain R2 | 3 987 | 4 046 | 4 107 | 4 169 | 4 231 | 4 295 | 4 359 | 4 424 | 4 491 | 4 558 | 4 626 | 4 696 | 4 766 | 4 838 | 4 910 | 4 984 | 5 059 | 5 135 | 5 212 | 5 290 | 5 369 | 5 450 | 5 532 | 5 614 | 5 699 | 119 846 | |
| Remboursements d'emprunts | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 17 342 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 260 124 |
| Frais financiers (court terme) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Charges + impôt foncier | 9 474 | 9 616 | 9 760 | 9 907 | 10 055 | 10 206 | 10 359 | 10 514 | 10 672 | 10 832 | 10 995 | 11 160 | 11 327 | 11 497 | 11 669 | 11 844 | 12 022 | 12 202 | 12 385 | 12 571 | 12 760 | 12 951 | 13 146 | 13 343 | 13 543 | 284 811 | |
| Frais gestion locative | 2 000 | 2 030 | 2 060 | 2 091 | 2 123 | 2 155 | 2 187 | 2 220 | 2 253 | 2 287 | 2 321 | 2 356 | 2 391 | 2 427 | 2 464 | 2 500 | 2 538 | 2 576 | 2 615 | 2 654 | 2 694 | 2 734 | 2 775 | 2 817 | 2 859 | 60 126 | |
| Impôt société | 1 411 | 1 579 | 1 753 | 1 933 | 2 120 | 1 227 | 1 402 | 1 585 | 1 774 | 1 971 | 2 176 | 2 389 | 2 611 | 2 841 | 3 081 | 3 352 | 3 441 | 3 530 | 3 620 | 3 711 | 6 033 | 6 120 | 6 208 | 6 297 | 6 386 | 78 552 | |
| Total Dépenses | 35 620 | 36 041 | 36 472 | 36 913 | 37 364 | 41 102 | 41 616 | 42 141 | 42 679 | 43 230 | 43 793 | 44 370 | 44 962 | 45 567 | 46 188 | 29 504 | 29 984 | 30 472 | 30 966 | 31 467 | 34 205 | 34 715 | 35 232 | 35 756 | 36 288 | 946 646 | |
| Produits financiers | 25 | 74 | 125 | 177 | 229 | 266 | 287 | 307 | 328 | 348 | 369 | 389 | 408 | 427 | 446 | 550 | 743 | 939 | 1 137 | 1 338 | 1 531 | 1 715 | 1 902 | 2 091 | 2 284 | 18 436 | |
| Loyers | 28 656 | 28 943 | 29 232 | 29 524 | 29 820 | 30 118 | 30 419 | 30 723 | 31 030 | 31 341 | 31 654 | 31 971 | 32 290 | 32 613 | 32 939 | 33 269 | 33 601 | 33 937 | 34 277 | 34 620 | 34 966 | 35 315 | 35 669 | 36 025 | 36 386 | 809 337 | |
| Charges récupérées | 11 872 | 12 050 | 12 231 | 12 414 | 12 600 | 12 789 | 12 981 | 13 176 | 13 374 | 13 574 | 13 778 | 13 985 | 14 194 | 14 407 | 14 623 | 14 843 | 15 065 | 15 291 | 15 521 | 15 754 | 15 990 | 16 230 | 16 473 | 16 720 | 16 971 | 356 908 | |
| Total Recettes | 40 553 | 41 067 | 41 588 | 42 115 | 42 649 | 43 173 | 43 687 | 44 207 | 44 732 | 45 263 | 45 801 | 46 344 | 46 893 | 47 448 | 48 008 | 48 662 | 49 410 | 50 168 | 50 935 | 51 712 | 52 487 | 53 260 | 54 044 | 54 837 | 55 640 | 1 184 681 | |
| BESOINS/EXEDENTS TRESORERIE | 4 933 | 5 026 | 5 116 | 5 203 | 5 285 | 2 071 | 2 071 | 2 065 | 2 053 | 2 034 | 2 007 | 1 973 | 1 931 | 1 880 | 1 821 | 19 158 | 19 426 | 19 696 | 19 969 | 20 245 | 18 281 | 18 545 | 18 812 | 19 081 | 19 352 | 238 035 | |
| Trésorerie Cumulée | 4 933 | 9 959 | 15 075 | 20 278 | 25 563 | 27 634 | 29 705 | 31 770 | 33 823 | 35 857 | 37 864 | 39 837 | 41 768 | 43 649 | 45 470 | 64 628 | 84 054 | 103 750 | 123 719 | 143 963 | 162 245 | 180 790 | 199 602 | 218 682 | 238 035 | 0 | |

Trois plots : plot Sud – simulation exploitation équilibrée

| |
|-----------------------------------|
| GRAND MARE |
| UN PLOT PLACE MALRAUX |
| Un plot exp cpa équilibrée |
| 02/06/2008 |

A - SURFACES

1 - Etat des surfaces louables intérieures :

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| S.H.O.N. totale : | 469 |
| dont Surfaces louables totales : | 399 |
| et Espaces communs : | 70 ^{15%} |

2 - Places de stationnement :

| | |
|-------------------------------------|---|
| Nombre de places de stationnement : | 0 |
|-------------------------------------|---|

C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

| | |
|--|------------|
| Charges locatives € / m ² SHON / an / HT (récup.) : | 10,20 € |
| Taxe foncière € / m ² SHON / an / HT (récup.) : | 10,00 € |
| Charges abonn. chauff. urb. R2 (récupérable) : | 8,50 € |
| Entretien + aléas € / m ² / an / HT (non récupérable) : | 3,00 € |
| Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) : | 2 000,00 € |
| Grosses Réparations : | 1,50% |

B - LOYERS H.T. (TVA en sus)

3 - Loyer des surfaces louables :

| | |
|--------------------------------------|---|
| Loyer € / m ² / an / HT : | 80,40 € |
| soit Loyer annuel total : | 32 079,60 € <small>(sur surf. locative)</small> |

4 - Loyer des places de stationnement :

| | |
|-----------------------------|--------|
| Loyer € / place / an / HT : | 0,00 € |
| soit loyer annuel total : | 0,00 € |

D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

| | |
|---|---|
| soit charges annuelles (locatives recup. + TF) HT : | 9 473,80 € <small>(sur SHON totale)</small> |
| soit charges annuelles (entretien et aléas) HT : | 1 407,00 € <small>(sur SHON totale)</small> |
| soit grosses réparations HT : | 20 955,00 € <small>(sur montant inv.)</small> |
| soit charges abonn. Chauff. Urb. R2: | 3 986,50 € <small>(sur SHON totale)</small> |

E - ACTUALISATION

| | |
|--|-------|
| Taux d'actualisation annuel des recettes : | 1,00% |
| Taux d'actualisation annuel des charges : | 1,50% |

F - COMMERCIALISATION

| | % Vacance | % Impayés | Correspondant à % Loyers versés |
|---------------------------|-----------|-----------|---------------------------------|
| Loyers Année 1 | 60% | 2% | 39,20% |
| Loyers Année 2 | 35% | 2% | 63,70% |
| Loyers Année 3 et au-delà | 10% | 2% | 88,20% |

| |
|-----------------------------------|
| GRAND MARE |
| UN PLOT PLACE MALRAUX |
| Un plot exp cpa équilibrée |
| 02/06/2008 |

A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

Montant total de l'investissement H.T. (terrain + immeuble): 1 397 000,00 € Niveau : AO Bilan validé le : A valider

Montant valeur du terrain : 19 000,00 € Ratio inv. H.T. / m² louable : 3 501,25 €

B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention H.T. : 0,00 € soit Taux : 0%
 Emprunt : 85 000,00 € Taux : 5% Échéances (années) : 15
 Subvention d'équilibre Ville : 1 312 000,00 €

C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

| | |
|---------------------------|-------------|
| Capital : | 85 000,00 € |
| Taux annuel : | 5% |
| Échéances (années) : | 15 |
| Total des intérêts : | 37 836,42 |
| Coût total de l'emprunt : | 37 836,42 |

D - AUTRES INFORMATIONS

| | |
|---|-------|
| Jurée amortissement immeuble (années) (+ réintégration subv.) : | 20 |
| Frais financiers (court terme) : | 3,50% |
| Produits financiers : | 1,00% |

| |
|------------------------------|
| GRAND MARE |
| UN PLOT PLACE MALRAUX |
| Un plot exp cpa équilibrée |
| 02/06/2008 |

Taux de re
Taux de re

Compte d'Exploitation Prévisionnel HT

| En Euros HT | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Total | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Charges d'exploitation et entretien | 1 407 | 1 428 | 1 450 | 1 471 | 1 493 | 1 516 | 1 538 | 1 562 | 1 585 | 1 609 | 1 633 | 1 657 | 1 682 | 1 707 | 1 733 | 1 759 | 1 785 | 1 812 | 1 839 | 1 867 | 1 895 | 1 923 | 1 952 | 1 982 | 2 011 | 42 299 | |
| Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 574 | 22 913 | 23 257 | 23 606 | 23 960 | 24 319 | 24 684 | 25 054 | 25 430 | 25 811 | 26 199 | 26 592 | 26 990 | 27 395 | 27 806 | 28 223 | 28 647 | 29 076 | 29 513 | 29 955 | 522 005 | |
| Charges + impôt foncier (récupérables) | 9 474 | 9 616 | 9 760 | 9 907 | 10 055 | 10 206 | 10 359 | 10 514 | 10 672 | 10 832 | 10 995 | 11 160 | 11 327 | 11 497 | 11 669 | 11 844 | 12 022 | 12 202 | 12 385 | 12 571 | 12 760 | 12 951 | 13 146 | 13 343 | 13 543 | 284 811 | |
| Charges Chauff. Urbain R2 (récupérables) | 3 987 | 4 046 | 4 107 | 4 169 | 4 231 | 4 295 | 4 359 | 4 424 | 4 491 | 4 558 | 4 626 | 4 696 | 4 766 | 4 838 | 4 910 | 4 984 | 5 059 | 5 135 | 5 212 | 5 290 | 5 369 | 5 450 | 5 532 | 5 614 | 5 699 | 119 846 | |
| Frais gestion locative | 2 000 | 2 030 | 2 060 | 2 091 | 2 123 | 2 155 | 2 187 | 2 220 | 2 253 | 2 287 | 2 321 | 2 356 | 2 391 | 2 427 | 2 464 | 2 500 | 2 538 | 2 576 | 2 615 | 2 654 | 2 694 | 2 734 | 2 775 | 2 817 | 2 859 | 60 126 | |
| Frais financiers (court terme) | 124 | 58 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 155 | 406 | 525 | 508 | 496 | 489 | 488 | 493 | 503 | 521 | 545 | 577 | 588 | 37 834 | |
| Intérêts sur emprunt | 4 250 | 4 053 | 3 846 | 3 629 | 3 401 | 3 162 | 2 910 | 2 646 | 2 369 | 2 078 | 1 773 | 1 452 | 1 115 | 761 | 390 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Amortissement immeuble | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 68 900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 378 000 | |
| Sous-total Charges | 90 141 | 90 131 | 90 123 | 90 167 | 90 203 | 112 807 | 113 167 | 113 523 | 113 876 | 114 224 | 114 567 | 114 905 | 115 236 | 115 571 | 115 902 | 116 238 | 116 571 | 116 902 | 117 231 | 117 559 | 117 886 | 118 212 | 118 538 | 118 864 | 119 191 | 119 518 | 2 450 811 |
| Produits financiers | 0 | 0 | 54 | 218 | 385 | 443 | 389 | 332 | 275 | 215 | 153 | 90 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 577 | |
| Loyers facturés | 12 832 | 21 060 | 29 452 | 29 746 | 30 044 | 30 344 | 30 648 | 30 954 | 31 264 | 31 576 | 31 892 | 32 211 | 32 533 | 32 859 | 33 187 | 33 519 | 33 854 | 34 193 | 34 535 | 34 880 | 35 229 | 35 581 | 35 937 | 36 296 | 36 659 | 791 288 | |
| Charges récupérées (y.c. imp. foncier + R2) | 5 276 | 8 703 | 12 231 | 12 414 | 12 600 | 12 789 | 12 981 | 13 176 | 13 374 | 13 574 | 13 778 | 13 985 | 14 194 | 14 407 | 14 623 | 14 843 | 15 065 | 15 291 | 15 521 | 15 754 | 15 990 | 16 230 | 16 473 | 16 720 | 16 971 | 346 965 | |
| Réintégration subv. équill. coll. locale | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 65 600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 312 000 | |
| Réintégration subventions HT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Sous-total Produits | 83 708 | 95 363 | 107 337 | 107 978 | 108 630 | 109 177 | 109 618 | 110 063 | 110 512 | 110 966 | 111 423 | 111 885 | 112 352 | 112 824 | 113 291 | 113 762 | 114 238 | 114 719 | 115 204 | 115 694 | 116 189 | 116 689 | 117 194 | 117 704 | 118 219 | 118 739 | 2 452 830 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | -6 433 | 5 232 | 17 214 | 17 812 | 18 426 | -3 630 | -3 549 | -3 460 | -3 364 | -3 258 | -3 144 | -3 019 | -2 884 | -2 850 | -2 873 | -2 750 | -2 885 | -3 028 | -3 181 | -3 343 | -2 15 | -398 | -591 | -796 | -1 013 | 2 018 | |
| Résultat cumulé | -6 433 | -1 201 | 16 012 | 33 824 | 52 250 | 48 620 | 45 071 | 41 611 | 38 247 | 34 988 | 31 845 | 28 825 | 25 941 | 23 091 | 20 218 | 17 468 | 14 884 | 11 556 | 8 375 | 5 032 | 4 817 | 4 419 | 3 828 | 3 032 | 2 018 | | |
| Participation d'équilibre à l'exploitation | 6 433 | -5 232 | -1 201 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Participation d'équilibre cumulée | 6 433 | 1 201 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Résultat annuel après Participation d'équilibre | 0 | 0 | 16 012 | 17 812 | 18 426 | -3 630 | -3 549 | -3 460 | -3 364 | -3 258 | -3 144 | -3 019 | -2 884 | -2 850 | -2 873 | -2 750 | -2 885 | -3 028 | -3 181 | -3 343 | -2 15 | -398 | -591 | -796 | -1 013 | 2 018 | |

| |
|------------------------------|
| GRAND MARE |
| UN PLOT PLACE MALRAUX |
| Un plot exp cpa équilibrée |
| 02/06/2008 |

Plan de trésorerie prévisionnel HT

| En Euros HT | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Total |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Dépenses d'exploitation et entretien | 1 407 | 1 428 | 1 450 | 1 471 | 1 493 | 1 516 | 1 538 | 1 562 | 1 585 | 1 609 | 1 633 | 1 657 | 1 682 | 1 707 | 1 733 | 1 759 | 1 785 | 1 812 | 1 839 | 1 867 | 1 895 | 1 923 | 1 952 | 1 982 | 2 011 | 42 299 |
| Dépenses de Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 574 | 22 913 | 23 257 | 23 606 | 23 960 | 24 319 | 24 684 | 25 054 | 25 430 | 25 811 | 26 199 | 26 592 | 26 990 | 27 395 | 27 806 | 28 223 | 28 647 | 29 076 | 29 513 | 29 955 | 522 005 |
| Charges Chauff. Urbain R2 | 3 987 | 4 046 | 4 107 | 4 169 | 4 231 | 4 295 | 4 359 | 4 424 | 4 491 | 4 558 | 4 626 | 4 696 | 4 766 | 4 838 | 4 910 | 4 984 | 5 059 | 5 135 | 5 212 | 5 290 | 5 369 | 5 450 | 5 532 | 5 614 | 5 699 | 119 846 |
| Remboursements d'emprunts | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 8 189 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Frais financiers (court terme) | 124 | 58 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 155 | 406 | 525 | 508 | 496 | 489 | 488 | 493 | 503 | 521 | 545 | 577 | 588 | 37 834 |
| Charges + impôt foncier | 9 474 | 9 616 | 9 760 | 9 907 | 10 055 | 10 206 | 10 359 | 10 514 | 10 672 | 10 832 | 10 995 | 11 160 | 11 327 | 11 497 | 11 669 | 11 844 | 12 022 | 12 202 | 12 385 | 12 571 | 12 760 | 12 951 | 13 146 | 13 343 | 13 543 | 284 811 |
| Frais gestion locative | 2 000 | 2 030 | 2 060 | 2 091 | 2 123 | 2 155 | 2 187 | 2 220 | 2 253 | 2 287 | 2 321 | 2 356 | 2 391 | 2 427 | 2 464 | 2 500 | 2 538 | 2 576 | 2 615 | 2 654 | 2 694 | 2 734 | 2 775 | 2 817 | 2 859 | 60 126 |
| Total Dépenses | 25 180 | 25 367 | 25 566 | 25 827 | 26 091 | 48 934 | 49 546 | 50 166 | 50 796 | 51 435 | 52 083 | 52 742 | 53 410 | 54 243 | 55 183 | 47 812 | 48 504 | 49 212 | 49 936 | 50 676 | 51 434 | 52 209 | 53 002 | 53 813 | 54 644 | 1 157 811 |
| Produits financiers | 0 | 0 | 54 | 218 | 385 | 443 | 389 | 332 | 275 | 215 | 153 | 90 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 577 |
| Loyers | 12 832 | 21 060 | 29 452 | 29 746 | 30 044 | 30 344 | 30 648 | 30 954 | 31 264 | 31 576 | 31 892 | 32 211 | 32 533 | 32 859 | 33 187 | 33 519 | 33 854 | 34 193 | 34 535 | 34 880 | 35 229 | 35 581 | 35 937 | 36 296 | 36 659 | 791 288 |
| Charges récupérées | 5 276 | 8 703 | 12 231 | 12 414 | 12 600 | 12 789 | 12 981 | 13 176 | 13 374 | 13 574 | 13 778 | 13 985 | 14 194 | 14 407 | 14 623 | 14 843 | 15 065 | 15 291 | 15 521 | 15 754 | 15 990 | 16 230 | 16 473 | 16 720 | 16 971 | 346 965 |
| Total Recettes | 18 108 | 29 763 | 41 737 | 42 378 | 43 030 | 43 577 | 44 018 | 44 463 | 44 912 | 45 366 | 45 823 | 46 285 | 46 752 | 47 266 | 47 811 | 48 362 | 48 920 | 49 484 | 50 055 | 50 634 | 51 219 | 51 811 | 52 410 | 53 017 | 53 630 | 1 140 830 |
| BESOINS/EXEDENTS TRESORERIE | -7 072 | 4 396 | 16 171 | 16 552 | 16 938 | -5 358 | -5 528 | -5 703 | -5 884 | -6 069 | -6 260 | -6 457 | -6 659 | -6 977 | -7 372 | 550 | 415 | 272 | 119 | -43 | -215 | -398 | -591 | -796 | -1 013 | -16 982 |
| Trésorerie Cumulée | -7 072 | -2 676 | 13 494 | 30 046 | 46 984 | 41 627 | 36 099 | 30 396 | 24 512 | 18 443 | 12 183 | 5 726 | -932 | -7 909 | -15 282 | -14 732 | -14 316 | -14 044 | -13 925 | -13 968 | -14 183 | -14 581 | -15 172 | -15 968 | -16 982 | |
| Réintégration Participation d'équilibre à l'exploitation | | 6 433 | -5 232 | -1 201 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Trésorerie cumulée après Participation d'équilibre cumulée | -7 072 | 3 757 | 14 696 | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |